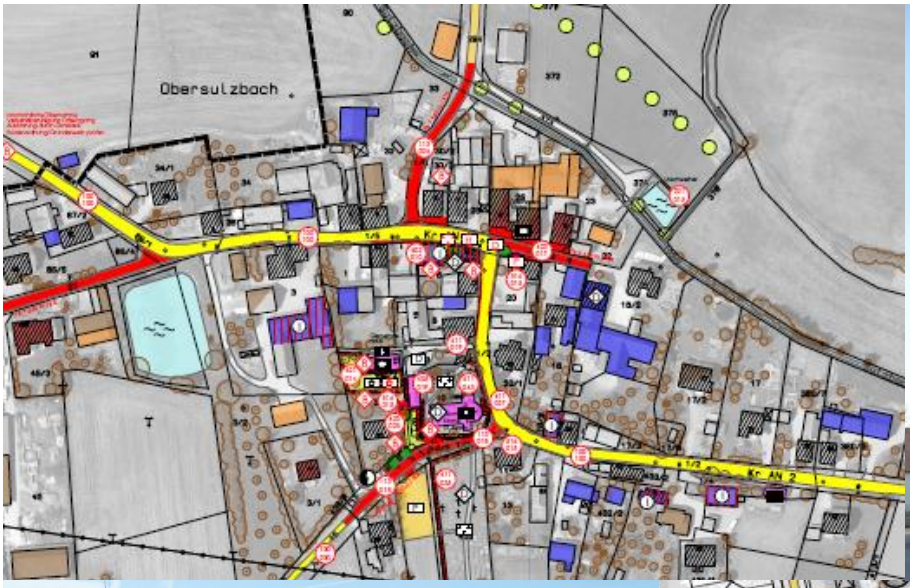
Verfahren Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)



Erläuterungsbericht zum Dorferneuerungsplan

(Endfassung Oktober 2017)

Verfasser:

Kerstin Gruber
Freiraumplanung

Kleinerlbacher Ortsstraße 32, 91413 Neustadt a.d. Aisch
Tel.: 09161/8835012

Inhaltsverzeichnis

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage/Infrastruktur 3
1.2 Verkehr und Erschließung 8
1.3 Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung 11
1.4 Alter der Bausubstanz 13
1.5 Gebäudenutzung 13
1.6 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur 15
1.7 Ortsbild 16
1.8 Freiflächengestaltung 20
1.9 Grünordnung/Dorfökologie 21

2 Verfahrensziele

2.1 Stärken und Schwächen 24
2.2 Verfahrensziele 26

3 Maßnahmenkonzept

3.1 Kurzbeschreibung der Maßnahmen (Maßnahmenblätter) 28
3.1.1 Obersulzbach 29
3.1.2 Berndorf 45
3.1.3 Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter (ohne Förderung über das ALE) 52
3.1.4 Maßnahmen der Bodenordnung 61

3.2 Kostenschätzung 62
3.2.1 Kostenschätzung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen der TG 62
3.2.2 Hinweise zu Kosten von Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter 65

3.3 Prioritätenliste und Planungsinstrumente 66

4 Pläne

Bestandspläne (M 1:2000/1:1000):
B01 Lage- und Infrastruktur
B02 Verkehr und Erschließung
B03 Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung
B04 Alter der Bausubstanz
B05 Gebäudenutzung
B06 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur
B07 Ortsbild
B08.1/B08.2 Freiflächengestaltung
B09 Grünordnung/Dorfökologie

Karte zum Dorferneuerungsplan (M 1:1000):
DEK 01 Obersulzbach Entwurf zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung (Stand Aug. 2017)
DEK 02 Berndorf Entwurf zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung (Stand Aug. 2017)

Varianten der landwirtschaftlichen Umgehung Obersulzbach (M 1:5000)

5 Anlagen

Aktennotizen und Stellungnahmen zu den geplanten öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen (vorgezogene Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange -TÖB):

1. Stellungnahme Staatl. Bauamt Ansbach vom 11.10.2013
2. Stellungnahme Bay. Landesamt für Denkmalpflege vom 26.11.2013
3. Besprechungsniederschrift vom Dorfrundgang in Obersulzbach und Berndorf vom 16.05.2014
   Weitere Stellungsnahmen und Niederschriften siehe Unterlagen des ALE

1. Bestandsaufnahme

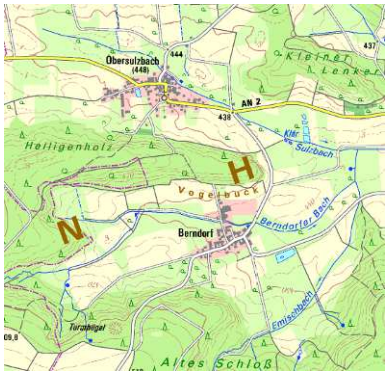
1.1 Lage und Infrastruktur (Plan B01)

Lage im Raum

Die Orte Obersulzbach und Berndorf liegen im westlichen Teil der Gemeinde Lehrberg im Landkreis Ansbach. An den Landkreis grenzen im Norden die Landkreise Neustadt a. d. Aisch- Bad Windsheim und Fürth, im Osten die Landkreise Roth und Weißenburg-Gunzenhausen, im Süden Landkreis Donau-Ries und im Westen das Bundesland Baden-Württemberg. Angrenzende Nachbargemeinden sind Oberdachstetten, Flachslanden, Rügland, Weihenzell, die Stadt Ansbach, Leutershausen und Colmberg (Aufzählung im Norden beginnend im Uhrzeigersinn).

Die Entfernung zum Hauptort Markt Lehrberg beträgt etwa 7 km, zur Kreisstadt und Oberzentrum Ansbach etwa 17 km, nach Rothenburg o. d. Tauber oder Bad Windsheim ca. 20 km, zur Metropolregion Nürnberg ca. 63 km.

Durch Obersulzbach verläuft die Kreisstraße AN 2, die in einem schlechten Bauzustand ist. Nordöstlich der beiden Orte befindet sich die B 13, die nach Lehrberg und Ansbach bzw. nach Norden in Richtung Würzburg führt. Südlich der beiden Orte liegt die Staatstraße St 2250 in Richtung Rothenburg o.d. Tauber und Ansbach. Die Autobahnen A6 und A7 sind südlich und westlich etwa 18 km von Obersulzbach entfernt.



Die Gemeinde ist Mitglied im Gewässerzweckverband Frankenhöhe, Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Schulverband Lehrberg, Schulverband Oberdachstetten und seit Oktober 2002 in der Kommunalen Allianz NorA.

Infrastruktur

Die Orte werden über die Gemeinde Markt Lehrberg mit Trinkwasser versorgt. Die Abwasserentsorgung von Obersulzbach (veraltet) und Berndorf (Trennsystem, vor zehn Jahren eingebaut) erfolgt über den Anschluss an die Kläranlage Obersulzbach/Berndorf. Am vorhandenen Kanalnetz in den beiden Orten gibt es laut Gemeinde keinen Handlungsbedarf, aber nach einer Umfrage der Arbeitskreise haben einige Anwohner in Obersulzbach Probleme mit der Kanalisation. Vor etwaigen Straßenbaumaßnahmen im Zuge der Dorferneuerung ist eine Untersuchung des Kanals durchzuführen und die Behebung möglicher Schäden angebracht. Nach Angaben der Gemeinde wird das Kanalnetz im gesamten Gemeindegebiet in den nächsten Jahren aufgenommen und digitalisiert, sodass eine Überprüfung erfolgt. Im Zuge der Dorferneuerung sollte Obersulzbach in der zeitlichen Abfolge der Digitalisierung bevorzugt werden, um mögliche Baumaßnahmen der Gemeinde mit Maßnahmen der Dorferneuerung abzustimmen. Die Rücksprache mit der Gemeinde ist erforderlich. Da die Leitungspläne noch nicht digital vorliegen, wurde aufgrund möglicher Ungenauigkeiten auf die Darstellung im Bestandsplan verzichtet.

Durch das Verfahrensgebiet verlaufen 20 KV- Stromleitungen der Fränkischen Überlandwerke Nürnberg (FÜW). Innerorts sind die Elektroleitungen durch die N-Ergie als Erdkabel verlegt (da die Leitungspläne noch nicht digital vorliegen, wurde aufgrund möglicher Ungenauigkeiten auf die Darstellung im Bestandsplan verzichtet).

Die Möglichkeit der alternativen Energiegewinnung wird in den Orten positiv betrachtet, so sind bereits einige Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu finden. Windräder stoßen jedoch auf Ablehnung. In Berndorf ist die Errichtung eines Nahwärmenetzes in Planung. Über die Dorferneuerung ist eine Förderung der Gebäude für die Hackschnitzelanlage in Aussicht gestellt. Der Vorstand hat diese Maßnahme in Verbindung mit der Errichtung eines darin integrierten Gemeinschaftsraumes im Vorgriff auf den Dorferneuerungsplan bereits beschlossen. Die Maßnahmen wurden bereits begonnen und stehen kurz vor dem Abschluss.

Die Möglichkeiten der Telekommunikation sind beschränkt, es gibt keinen Anschluss an schnelles Internet und kein flächendeckendes Mobilfunknetz. Die Gemeinde plant den Ausbau des Netzes, Einzelheiten sind noch nicht bekannt.

Über den VGN ist die Gemeinde an den ÖPNV angeschlossen. Die Anbindung von Obersulzbach und Berndorf ist mangelhaft, denn die Busse verkehren nur an Schultagen einmal täglich in Richtung Rothenburg o. d. Tauber und Richtung Ansbach. Über den Schulverband fahren zudem Busse zur Schule in Lehrberg und Oberdachstetten. Die Kinder gehen in den Kindergarten und die Grundschule in Oberdachstätten, weiterführende Schulen sind in Lehrberg, Rothenburg und Ansbach. Anbindung an das Schienennetz ist nicht gegeben, der nächste Bahnhaltepunkt befindet sich in Oberdachstetten, Rothenburg oder Ansbach. Für Besorgungen des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung oder den täglichen Arbeitsweg sind die Bürger auf eigene Fahrzeuge angewiesen, was besonders für ältere Bürger ein Problem darstellt. Zusätzliche Busverbindungen auch zum Bahnhof Oberdachstetten, die Einbindung der Gemeinde und die Organisation einer Mitfahrbörse wären wünschenswert. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten finden sich in Lehrberg oder Colmberg, aber auch Ansbach. In Obersulzbach oder Berndorf gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Metzger sowie Tiefkühlkostanbieter kommen teilweise nur auf Vorbestellung. Die Arbeitskreise schlagen vor, einen eigenen Mitbringservice zu organisieren, fahrende Dorfladen anzusprechen und auf die vorhandenen Möglichkeiten hinzuweisen (Bäcker, Metzger) und diese zu erhalten.
Die Fernwanderwege „Wasserscheidenweg“ und Rangau-Randweg führen direkt durch Obersulzbach und westlich von Berndorf, von Ansbach nach Rothenburg o. d. Tauber und weiter. Außerdem gibt es in der Umgebung einige örtliche Rad- und Wanderwege, die aber nur unzureichend beschildert sind.

Naturräumliche Ausstattung

Die Orte Obersulzbach und Berndorf mit deutlich landwirtschaftlicher Prägung liegen im Bereich des Fränkischen Keuper-Lias-Landes und sind Bestandteil des Naturraums Frankenhöhe, der im Osten unmerklich in das Mittelfränkische Becken übergeht. Dieses Gebiet ist gekennzeichnet durch die bewaldeten Schichtstufen der Frankenhöhe und die fast parallel nach Südosten verlaufenden, gefällschwachen Hauptflüsse Rezat, Altmühl und Wörnitz. Unweit der beiden Orte im Norden und Westen verläuft die europäische Wasserschiede. Die Böden der Frankenhöhe sind auf großen Flächen sandig, auf kleinen Flächen tonig und schwer. Der Boden rund um die Orte ist durch die Tallage kleinteilig und unregelmäßig, die prägenden Gesteinsarten sind eine sandig-lehmige Talfüllung und an den Erhebungen Lettenschichten und Sandstein.
Die Gemeinde Lehrberg liegt auf einer Höhe von etwa 405 bis 495 m ü NN, die Orte Obersulzbach und Berndorf etwa bei 445 m ü NN. Beide Orte befinden sich in einem flachen Tal und sind durch die Geländeerhebung Vogelbuck (Heiligenholz) räumlich von einander

getrennt. Obersulzbach liegt im Sulzbachtal und Berndorf am Berndorfer Bach. Die Umgebung der Orte ist durch Grünlandnutzung in den Talniederungen mit angrenzender Ackernutzung und bewaldete Höhenzüge geprägt.

Naturparke und Schutzgebiete (s. auch Plan B09)
Die Verfahrensgebiete befinden sich im Naturpark Frankenhöhe und außerdem in einem Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone im Naturpark), von dem lediglich die Ortslagen ausgenommen sind. Südlich von Obersulzbach und Berndorf befinden sich FFH-Gebiete (6628-372.01 und 6628-372.02 Kammmolch-Habitat um Eichelberg und Fichtenholz bei Colmberg). Außerdem sind einige Streuobstbestände und Hecken an den Ortsrändern in der amtlichen Biotopkartierung Flachland aufgenommen. Weitere Schutzgebiete sind derzeit nicht bekannt. Trotz zahlreicher Kelleranlagen sind keine Fledermausarten kartiert. Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan in der Umgebung der Orte vorhanden.
Im Bearbeitungsraum ist derzeit nur ein Bodendenkmal im Bereich der Kirche in Obersulzbach bekannt (s. Plan B07), in dessen Bereich Bodeneingriffe jeder Art (z.B. Großbaumpflanzungen, Oberflächengestaltungen, Wege- und Straßenbau) genehmigungspflichtig sind.

Regionalplan
Das Bearbeitungsgebiet liegt mittig in der Region Westmittelfranken, randlich zur Region Franken und im Nahbereich des Oberzentrums Ansbach. Die Gemeinde Lehrberg gehört somit zur Planungsregion 8 (Westmittelfranken). Hier gilt der Regionalplan vom 01.12.1987 mit seiner 17. Änderung derzeit in Überarbeitung. Obersulzbach und Berndorf liegen im allgemeinen ländlichen Raum ohne besondere Entwicklungsziele, zwischen Entwicklungsachsen von regionaler und überregionaler Bedeutung, nämlich zwischen Oberzentrum Ansbach, Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. und Oberzentrum Würzburg. Parallel dazu verlaufen die Bundesstraße 13 und Staatstraße 2250, von denen wichtige Entwicklungsimpulse ausgehen. Denn der Ausbau dieser soll u. a. zur Entwicklung des ländlichen Raumes beitragen. Die Gemeinde zählt großräumig zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Das Verfahrensgebiet selbst ist laut Regionalplan durch kleinräumige und vielfältige Nutzung gekennzeichnet. Die Erholungseignung und ökologische Ausgleichfunktion dieses Landschaftsgebietes soll bewahrt und in Teilbereichen gesteigert werden. Die Lage nahe der B13 als überregionale Entwicklungsachse, die auch als Lagepotenzial geeignet für touristisch genutzt Ferienwohngelegenheiten bezeichnet wird, bietet die Möglichkeit zur Erschließung zusätzlicher Erwerbsquellen im Bereich Tourismus.
Auch im Landesentwicklungsprogramm zählt dieser Bereich zu den Gebieten mit in Ansatzpunkten vorhandenem Fremdenverkehr, die sich aufgrund ihres Landschaftscharakters für eine weitere fremdenverkehrswirtschaftliche Entwicklung eignen.
Bei siedlungsstrukturellen Veränderungen zur Wohnbebauung sollen die Belange der weiter wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden und die naturräumlichen Voraussetzungen für die Erholung und den Fremdenverkehr bewahrt sowie umwelt- und sozialverträglich genutzt werden. Außerdem soll auf die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungen hingewirkt und dadurch der ländliche Raum gestärkt werden.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Lehrberg von 1995; der erste FNP wurde genutzt, da die sechs Änderungen des FNP die Orte Obersulzbach und Berndorf nicht betreffen) werden folgende Ziele und Maßnahmen für Natur- und Landschaftsschutz in der Gemeinde Markt Lehrberg und den Orten Obersulzbach und Berndorf aufgeführt.

An der Rezat mit ihren Zuflüssen und den begleitenden Ufersäumen soll ein zusammenhängender Biotopverbund entwickelt und die Gewässergüte II. erreicht werden. Dafür sind verschiedene Einzelmaßnahmen notwendig, wie die Ausweisung von Pufferstreifen, die Verbesserung der Gewässergüte durch Umwandlung der bis an die gewässerreichenden Äcker in Grünland und die Erhöhung der Selbstreinigungskraft durch Ausbildung naturnaher Bäche. Außerdem sollen enge Talauen wie das Sulzbachtal vor weiterer Überbauung geschützt werden, sodass keine Trennung dieser zusammenhängenden Bandbiotopkomplexe entsteht. Die Bachufer entlang des `kahlen´ Sulzbaches und Berndorfer Baches sollen zumindest punktuell bepflanzt werden. Eigene Gewässerentwicklungskonzepte für die beiden Bäche als Gewässer dritter Ordnung sind nicht vorhanden. Für die Unterhaltung inklusive Entwicklung und Pflege ist die Gemeinde zuständig. Der Sulzbach gilt als ein wichtiger Zufluss zur Rezat, die einen Großteil der Gemeinde entwässert.

Ein weiteres Ziel der Landschaftsplanung ist die Entwicklung eines zusammenhängenden Biotopsystems aus Magerrasenflächen, artenreichen Wiesen, Obstwiesen, Heckenstrukturen und gestuften Waldrändern. Die Hänge entlang des Sulzbaches und Berndorfer Baches sollen einbezogen werden, sodass zwischen Waldrand und landwirtschaftlichen Nutzflächen ein ausreichend breites Biotopband, in Teilstrecken nur `Trittsteinbiotope´ entstehen können. Südexponierte Hänge entlang des Sulzbaches sollen von Acker in Grünland umgewandelt und die wertvollen Obstbaumbestände zwischen Wald und landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. Siedlung bei Berndorf und im Sulzbachtal gesichert werden. Durch Anlage von Feldgehölzen, gewässerbegleitender Vegetation, Straßenbegleitgrün, Baumreihen und Alleen sowie Heckenpflanzungen soll die vorhandene Biotopausstattung verbessert werden.

Im Landschaftsplan ist im Bereich von Obersulzbach der Sulzbach als gliedernder Grünzug und die angrenzenden Flächen als Grünflächen mit ökologischer Vernetzungsstruktur gekennzeichnet. Nördlich von Obersulzbach ist eine Durchgrünung der Feldflur mit Baumreihen, Hecken, Feldgehölzen und Rainen erforderlich. Der Sulzbach soll nordwestlich von Obersulzbach eine naturnahe Ufergestaltung und östlich schmale Pufferstreifen erhalten. Außerdem soll möglichst nur extensiv genutztes Grünland direkt an den Bach grenzen. Die Kreisstraße, aber auch die Flurwege sollen Straßenbegleitpflanzungen erhalten.

Auch im Bereich von Berndorf ist der Berndorfer Bach laut Landschaftsplan als gliedernder Grünzug und die Flächen entlang des Baches als Grünflächen mit ökologischer Vernetzungsstruktur gekennzeichnet. Der vorhandene Baumbestand soll wie in Obersulzbach erhalten und der östliche Ortsrand weiter eingegrünt werden. Der Berndorfer Bach soll ebenfalls eine naturnahe Ufergestaltung erhalten und das angrenzende Grünland möglichst extensiv genutzt werden.

Bauleitplanung und Ortsentwicklung

Im Flächennutzungsplan sind die Ortsbereiche von Obersulzbach und Berndorf als Gemischte Baufläche dargestellt. Nicht jegliche Bebauung befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Flächen bzw. ist die Ortsentwicklung inzwischen über diese Flächen hinausgegangen (mit Sondergenehmigungen der Gemeinde). In Obersulzbach liegen die westlichen Gebäude bei der „Ziegelhütte“ außerhalb des im FNP gekennzeichneten Dorfgebietes (historisch begründet), und in Berndorf der landwirtschaftliche Betrieb Hs-Nr. 16 mit all seinen Nebengebäuden, die teilweise sogar im gekennzeichneten Grünland liegen. Eine weitere Bebauung ist laut Flächennutzungsplan und aktuellen Informationen der Gemeinde nicht vorgesehen. Es ist ein Baugebiet im Hauptort Markt Lehrberg vorhanden. Eine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes wäre erforderlich, ist aber seitens der Gemeinde nicht geplant.

Für die beiden Orte sind keine Bebauungspläne vorhanden und von Seiten der Gemeinde auch keine vorgesehen. Nach Angaben der Arbeitskreise sind junge bauwillige Mitbewohner aufgrund fehlender Bauplätze gezwungen die Dörfer zu verlassen um sich den Eigenheimwunsch zu erfüllen. Hier muss im Rahmen der Dorferneuerung mit Blick auf die Innenentwicklung der beiden Orte unbedingt etwas getan werden und auch die Arbeitskreise legen großen Wert auf eine gut kommunizierte Innenentwicklung. Die Anwohner sollten über die Potenziale, die sich aus der Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe sowie dem Leerstand einzelner Gebäude ergeben, informiert werden. Auch die einzelnen Besitzer leerstehender Anwesen oder Freiflächen im Ortsbereich sollten im Rahmen der Dorferneuerung auf mögliche Nach- bzw. Umnutzungen hingewiesen werden, ebenso wie auf die Möglichkeiten zur Neuaufteilung von Grundstücken über die Bodenordnung in der Dorferneuerung. Eine geplante bzw. geregelte Innenentwicklung unter Leitung der Gemeinde Lehrberg oder auch des Landkreises Ansbach wäre wünschenswert (möglicherweise über ein kommunales Flächenmanagement).

Als Planungsziele für die Gemeinde werden im Flächennutzungsplan u.a. die folgenden Ziele angestrebt. Die Grünflächen im Siedlungsbereich sollen erhalten und erweitert, vorhandene Gewässer in naturnahe Ökosysteme umgestaltet und sich auflösenden Ortsrändern entgegengewirkt werden. Im Bereich des Naturparks (als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung) soll der Fremdenverkehr weiterentwickelt und intensiviert sowie Urlaub auf dem Bauernhof und naturnahe Erholungsmöglichkeiten gefördert werden. Ein Ziel für die Naherholung ist die Aufwertung großer, strukturarmer Flächen durch erlebniswirksame Strukturen wie Bäume, Hecken und Gewässer. Außerdem die Erhöhung des Laubholzanteils und der Aufbau von naturnahen Waldsäumen sowie die Erhaltung der Zugänglichkeit der Landschaft für Fußgänger und Radfahrer. Das vorhandene Rad- und Wanderwegenetz soll verbessert und ergänzt und Wanderparkplätze angelegt werden.

Die Eingrünungsmängel am nordöstlichen Ortsrand von Obersulzbach sollen durch Bepflanzung des Sulzbaches nicht nur in Ortsnähe behoben werden. Weitere bauliche Entwicklungen im Auenbereich des Sulzbaches sind zu vermeiden. Auch in Berndorf soll der Ortsrand durch Eingrünung besser in die Landschaft eingepasst und der Berndorfer Bach bepflanzt, sowie die Bachaue von Bebauung freigehalten werden. Bei der Errichtung einer großen landwirtschaftlich genutzten Halle nördlich des Baches, wurde dieses Ziel nicht berücksichtigt.

1.2 Verkehr und Erschließung (Plan B02)

Mit der Kreisstraße AN 2 durch Obersulzbach und der nahen Bundesstraße B 13, die nach Lehrberg und Ansbach bzw. nach Norden in Richtung Würzburg führt, verfügen die Orte über eine relativ gute Verkehrsanbindung. Die bauliche Beschaffenheit des Verkehrswegenetzes ist in Obersulzbach teilweise in schlechtem Zustand, in Berndorf kann sie als gut bezeichnet werden. Die Flurwege dagegen weisen teils erhebliche Mängel auf. Ein Problem für die großen landwirtschaftlichen Maschinen sind die engen Straßenverhältnisse vor allem in Obersulzbach, daher wurde von den Arbeitskreisen eine bedarfsgerechte Umgehung für Landwirtschaftsmaschinen erarbeitet. Zur Förderung des Tourismus ist der Ausbau des vorhandenen Rad- und Wanderwegenetzes weiterhin erstrebenswert.

Obersulzbach

Folgende Problempunkte wurden in Obersulzbach als besonders gravierend gesehen und sollten Beachtung in der Dorferneuerungsplanung finden (Die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Prioritätenliste dar):

1 Die Kreisstraße AN2 durch die Ortsmitte von Obersulzbach ist durch uneinheitliche Randgestaltung, beengten Straßenraum ohne Gehbereich in der Ortsmitte, mit teils unklarer Verkehrsführung und dadurch entstehende Gefahrenbereiche gekennzeichnet. Zudem ist die gesamte Kreisstraße in schlechtem baulichem Zustand. Im Zuge der Dorferneuerung und in Verbindung mit möglichen Kanalbauarbeiten sollte die Straße erneuert und die Randbereiche umgestaltet werden.

2 In der Ortsmitte beim Gasthaus knickt die Kreisstraße rechtwinklig nach Süden ab. In diesem Kurvenbereich ist die Verkehrsführung durch die geradeauslaufende Nebenstraße unklar und durch die dichte Bebauung sehr beengt, wodurch es zu gefährlichen Situationen zwischen den Verkehrsteilnehmern kommt. Zudem sind die Randbereich in einem sehr schlechten Zustand.

3 Im Bereich der Kirche schwenkt die Kreisstraße nahezu im rechten Winkel in Richtung Osten ab. Durch die enge Bebauung bis an die Fahrbahn, die Grundstückszufahrten und die Topographie ist diese Kurve sehr unübersichtlich. Dieser Bereich stellt eine weitere Gefahrenstelle dar und sollte durch geeignete bauliche Maßnahmen und ggf. Bodenordnung im Rahmen der Dorferneuerung, aber auch durch Warnschilder oder Geschwindigkeitsreduzierung entschärft werden.

4 Der Torbogenvorplatz im nördlichen Eingangsbereich der Kirche ist durch eine unattraktive Betonmauer vor der historischen Kirchenmauer, eine störende Betonabdeckung eines alten Brunnens und unschöne Begrünung gekennzeichnet. Eine Neugestaltung des Eingangsbereiches mit Natursteinmauer und ansprechender Begrünung im Rahmen der Dorferneuerung ist wünschenswert.

5 Der Platzbereich südwestlich der Kirche zwischen Schulscheune, Kirchhofmauer und Privatgrundstück ist komplett asphaltiert mit mangelhafter Entwässerung, sodass bei Starkregen oder Schneeschmelze Wasser in die Scheune gelangt. Die Privatgarage an der Kirchhofmauer hat einen schlechten Bauzustand und wirkt aufgrund des historischen Hintergrunds sehr störend. Ebenso wie die Recyclingcontainer in unmittelbarer Nähe. Zur Verbesserung des Gesamteindrucks von Kirche und Wehrmauer ist eine Umgestaltung mit einheitlicher Pflasterung, Begrünung und möglicherweise dem Abriss der Garage mit Wiederherstellung der Wehrmauer notwendig.

6 Die Ortseingänge von Obersulzbach bieten eine ungehinderte Einfahrt, daher wird oft zu schnell gefahren. Es entstehen gefährliche Situationen mit Fußgängern und anderen Verkehrsteilnehmern, die z.B. aus den direkt an den Ortseingang anschließenden Grundstückseinfahrten heraustreten. Eine optische Verengung der Fahrbahn durch Begrünung wäre vorstellbar.

7 Die vier Nebenstraßen sind teilweise in relativ schlechtem Bauzustand mit beschädigtem Asphalt und Randeinfassungen sowie verschiedenen Belegen und Randsteinen. Um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten und bauliche Mängel zu beseitigen ist eine Sanierung bzw. Erneuerung der Asphaltschicht im Rahmen der Dorferneuerung wünschenswert. Dabei muss die mögliche Sanierung des Kanals durch die Gemeinde beachtet werden.

8 Die Flurwege „Bühlweg“ und „Sportplatzweg“ weisen teilweise erhebliche bauliche Mängel aufgrund von Setzungen und Abbruchkanten auf. Die Flurwege sollten saniert und den modernen landwirtschaftlichen Bedürfnissen angepasst werden. Außerdem sollte eine mögliche Ortsumgehung für den landwirtschaftlichen Verkehr eingerichtet werden, um gefährliche Situationen im engen Straßenraum und Lärmbelästigung zu verhindern. Eine Entlastung der westlichen Seitenstraße (Ziegelhütte) könnte auch schon durch den Ausbau eines Grünweges außerhalb der Ortschaft zur Kreisstraße geschaffen werden.

9 Die Beleuchtung der Straßen nach Oberdachstetten und Unterhegenau sind nur unzureichend und die vorhandenen Peitschenleuchten wirken unpassend im Ortsbild des kleinen Ortes. Eine einheitliche und dem ländlichen Ortsbild angemessene Beleuchtung wäre wünschenswert.

10 Durch die Lage der beiden Orte im Naturpark Frankenhöhe gibt es in der Umgebung verschiedene Wanderwege. Im Zuge der Dorferneuerung sollten diese zur Förderung des Tourismus weiter ausgebaut und besser beschildert werden. Außerdem kann der im Norden von Obersulzbach vorhandene Informationspunkt durch die Einrichtung von Wanderparkplätzen und Sitzgelegenheiten erweitert werden.

Berndorf

Nachfolgend aufgeführte Planungsschwerpunkte im Bereich Verkehr haben sich in Berndorf manifestiert und sollten Beachtung in der Dorferneuerungsplanung finden:

11 Am östlichen Ortseingang befinden sich der Löschweiher mit baufälligem Zaun und das alte Brechhaus. Zur Verschönerung des Ortseingangs auch im Hinblick auf den Tourismus ist eine Umgestaltung zum Biotop mit einladendem Rastplatz am Weiher, Infotafel über Geschichte des Ortes, Wanderwegkarte der Frankenhöhe und die Sanierung des Brechhauses vorstellbar.

12 Die Ortsmitte von Berndorf wird durch ein altes Waaghäuschen und eine betonierte Fläche mit Zeitungskasten angedeutet. Eine ansprechende Begrünung o. ä. zur eindeutigen Kennzeichnung fehlt. Eine Umgestaltung mit Entsiegelung, Begrünung und Gemeindeinfotafel ist wünschenswert.

13 Am westlichen Ortseingang von Colmberg kommend, aber auch am östlichen Ortseingang wird sehr schnell in den Ort hineingefahren. Außerdem liegen die meisten Anwesen direkt an dieser Hauptstraße, die ohne Gehweg eine Gefahrquelle für die Fußgänger bzw. alle Verkehrsteilnehmer darstellt. Die Arbeitskreise wünschen sich den Neubau eines Gehweges vom Ortsausgang West durch den gesamten Ort bis zum Löschweiher.

14 Der geteerte Flurweg im Norden (Kreuthweg) dient der Erschließung der Feldflur und ist stark von Setzungen und Abbruchkanten betroffen, da er nicht für die modernen großen Landwirtschaftsmaschinen konzipiert wurde. Eine Sanierung bzw. Neubau ist erforderlich. Außerdem ist eine mögliche Umgehung für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge im Süden zu prüfen bzw. einzurichten, um die Verkehrsbelastung und den Lärm aus der Ortsmitte zu leiten.

15 Nordöstlich von Berndorf befindet sich ein unbefestigter Privatweg, der von allen Landwirten genutzt wird. Durch starke Staubentwicklung an trockenen Tagen sind die Anwohner sehr beeinträchtigt. Zudem ist der Weg nur unzureichend ausgebaut. Der Erwerb des Weges durch die Gemeinde und die Befestigung in Absprache mit dem jetzigen Besitzer wären wünschenswert.

16 Auch in Berndorf ist die Beleuchtung der Straßen teilweise unzureichend und die vorhandenen Peitschenleuchten wirken unpassend im Ortsbild des kleinen Ortes. Eine Erneuerung der alten und teils beschädigten Beleuchtung wäre wünschenswert.

Auch außerhalb der Bearbeitungsgrenzen werden einige Probleme gesehen, vor allem die Sanierung der beschädigten landwirtschaftlichen Flurwege sowie die Einrichtung einer Umgehung des Ortskerns für landwirtschaftliche Fahrzeuge in Obersulzbach und Berndorf. Ebenso wird der Ausbau des Wanderwegenetzes in der Umgebung beider Orte gewünscht.

1.3 Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung (Plan B03)

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Obersulzbach 127 und in Berndorf 60 Einwohner gemeldet (Stand 17.03.2014). Die Untersuchung der Altersstruktur ergab die folgende Verteilung: In Obersulzbach sind 57% der Einwohner im Erwerbstätigen Alter, 23 % sind Kinder und Jugendliche und 20 % Rentner. In Berndorf bilden die Einwohner im Erwerbsfähigen Alter mit 68 % den größten Anteil, 22 % sind Rentner und der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist mit 10 % relativ gering. Diese Erhebung verdeutlicht, dass mittelfristig vor allem in Berndorf mehr Rentner leben werden. Im Vitalitätscheck zur Innenentwicklung wird der demografische Wandel der Orte über das Billeter-Maß bestimmt (Vitalitätscheck, Mai 2012). Dabei zeigt sich, dass Obersulzbach im allgemeinen Mittelwert für Bayern und sogar über dem Durchschnitt der Gemeinde liegt. Die Altersstruktur von Berndorf dagegen deutet auf eine überdurchschnittlich hohe Tendenz zur Überalterung hin. Das bedeutet, dass auch Maßnahmen gefordert sind, die diese Altersgruppe besonders berücksichtigen (barrierefreie Gestaltung von Gebäuden, Freiraum und Wegen). Des Weiteren wird es v. a. Auswirkungen auf die Nutzung der Gebäude haben, weil i. d. R. nicht mehr alle Gebäude auf einem Anwesen gebraucht werden und es so vermehrt zu Leerstand kommen kann.

Die Landwirtschaft ist in beiden Orten auch heute noch ein prägendes Element. Einige alte landwirtschaftliche Höfe blieben erhalten und nur einzelne wurden durch neue, modernere Stallanlagen bzw. Maschinenhallen erweitert. Andere Höfe wiederum sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung gefallen und werden heute nur zu Wohnzwecken genutzt.

Nach Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach sowie dem Landwirtschaftlichen Fachbeitrag (Januar 2012) gibt es in Obersulzbach vier landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb und in Berndorf sieben Landwirtschaftsbetrieb, davon drei im Haupterwerb und vier im Nebenerwerb. Von den Nebenerwerbsbetrieben haben einige nach eigenen Angaben nur Hobbycharakter. Alle Höfe wirtschaften

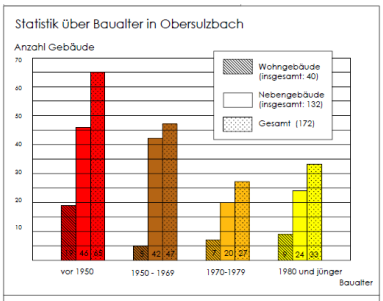
konventionell und betreiben neben der Ackerlandnutzung teilweise die Haltung von Milchvieh, Mastbullen und Mastschweinen. Alternative Einkommensmöglichkeiten für die Betriebe gibt es kaum, einzelne haben Photovoltaikanlagen installiert und ein Haupterwerbsbetrieb führt Forstdienstleistungen aus. Ein Nebenerwerbsbetrieb in Obersulzbach betreibt zudem ein Gasthaus und zwei Fremdenzimmer.
Die langfristige Fortführung der Betriebe ist nur teilweise gesichert, denn Hofnachfolger sind nur vereinzelt bekannt. Die Prognose im Landwirtschaftlichen Fachbeitrag besagt, dass langfristig nur noch ein Betrieb im Haupterwerb fortgeführt und auch die Milchviehhaltung sich auf diesen einzigen entwicklungsfähigen Betrieb in Berndorf konzentrieren wird. Dieser hat nach einem Brand im Jahr 2012 zwei neue Hallen errichtet. Die beiden anderen Haupterwerbsbetriebe haben keinen Hofnachfolger und werden mittelfristig auslaufen. Bei den Nebenerwerbsbetrieben kann es teilweise kurzfristig zu Betriebsaufgaben kommen, andere wollen ihre Flächen viehlos weiter bewirtschaften. Die nicht selbst genutzten Flächen werden an den entwicklungsfähigen Haupterwerbsbetrieb in Berndorf oder Betriebe mit Biogaserzeugung aus der Nachbargemeinde verpachtet. Auch wenn die Anzahl der Betriebe langfristig sinkt, die Landwirtschaft keine besonders guten Entwicklungsprognosen hat, so wird sie doch weiterhin eine Rolle in den beiden Orten spielen.

Neben der Landwirtschaft sind nur vereinzelt weitere Einkommensmöglichkeiten vorhanden. In Berndorf ist kein Gewerbebetrieb vorhanden. In Obersulzbach gibt es eine Gaststätte, zwei Pensionen, sowie einen Friseursalon und drei weitere Gewerbe. Bei dem vorhandenen Firmen handelt es sich um Betriebe mit sehr geringen Beschäftigungszahlen, sodass fast alle Erwerbstätigen pendeln, meist nach Ansbach.

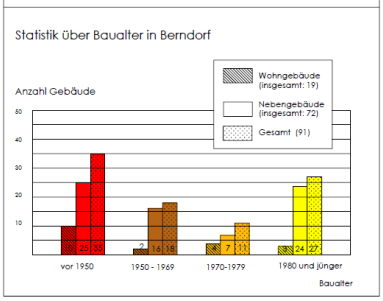
Von den 40 Wohngebäuden in Obersulzbach stehen vier leer, zwei davon befinden sich auf komplett leerstehenden Anwesen. In Berndorf ist eins der insgesamt 19 Wohngebäude leerstehend, was sich auf einem komplett leerstehenden Anwesen befindet, ein Zweites wird als Wochenendhaus genutzt. Weiterer Leerstand ist bei den Nebengebäuden auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen zu verzeichnen, die nur noch zu Wohnzwecken genutzt werden. Langfristig werden weitere vor allem landwirtschaftliche Nebengebäude aus der Nutzung fallen. Für diese Gebäude sollte im Rahmen der Dorferneuerung eine neue Nutzung gefunden und damit eine Wiederbelebung ermöglicht werden. So besteht bspw. die Chance der langfristigen Einrichtung für die Erholung, die zu neuen Erwerbsmöglichkeiten führen kann. Aber auch die Umnutzung bzw. der Ausbau durch junge Familienmitglieder, die in den Orten keine Bauplätze finden.

1.4 Alter der Bausubstanz (Plan B04)

Die Bestandserhebung zur Bausubstanz in Obersulzbach zeigt, dass etwa 48 % der vorhandenen Wohngebäude aus der Zeit vor 1950 stammen. Von den Nebengebäuden stammt etwa ein Drittel aus dieser Zeit. Die Altersstruktur der Bausubstanz zeigt, dass knapp 65 % aller Gebäude älter als 45 Jahre sind (vor 1970 errichtet). In den darauffolgenden Jahren wurde weniger gebaut und etwa 20 % des Gebäudebestandes stammt aus der Zeit nach 1980.



In Berndorf verhält es sich ähnlich. Etwa 53% aller Wohngebäude wurden vor 1950 errichtet. Auch hier macht die Altersstruktur deutlich, dass ca. 58% aller Gebäude älter als 45 Jahre sind. Bei den Nebengebäuden verhält es sich anders, denn hier wurden vor 1950 und nach 1980 etwa die gleiche Anzahl errichtet.



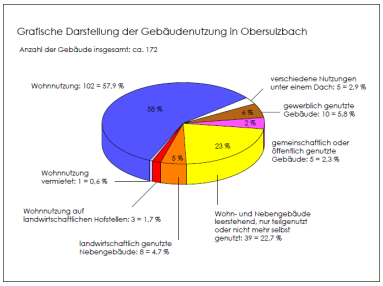
Aufgrund des hohen Anteils an älterer Bausubstanz wird mit zahlreichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung zu rechnen sein. Die Besitzer vieler Anwesen sehen ebenfalls einen Sanierungsbedarf, vor allem bei Fassaden, Dächern und Scheunen. Es besteht also ein verstärkter Beratungsbedarf zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen an sanierungsbedürftigen Gebäuden und an ortsbildprägenden Altbauten, damit diese erhalten bleiben können. Dabei sollte eine Sanierung bzw. Umbau und Umnutzung vor einem Abriss bzw. Ersatzbau gewählt werden. Einige ältere Gebäude wurden bereits saniert und werten das Ortsbild positiv auf.

1.5 Gebäudenutzung (Plan B05)

Die Bestandsaufnahme der Gebäudenutzung beruht auf Rückmeldungen aus einer Fragebogenaktion im Frühjahr 2012. Da nicht immer alle Fragen von den Einwohnern ausreichend beantwortet wurden, sind die Erhebungen durch eigene Werte bzw. Einschätzungen ergänzt worden. Dies kann zu geringfügigen Abweichungen zur tatsächlichen Nutzung der Gebäude führen, ändert jedoch nichts an der allgemeinen Tendenz für die Ortsentwicklung.

<u>Obersulzbach</u>

Der Anteil der reinen Wohnnutzung (auch Garage, Lager etc. und vermietete Gebäude) ist mit etwa 59% aller Gebäude am größten. Die von Landwirten bewohnten und bewirtschafteten Gebäude haben mit knapp 7 % nur noch einen sehr geringen Anteil. Diese Nutzungsform wird mittel- bis langfristig weiter zurückgehen, da keine Hofnachfolger bekannt sind. Die Veränderung der Gebäudenutzung im ländlichen Raum tendiert von der Landwirtschaft zur reinen Wohnnutzung, was sich in Obersulzbach besonders bemerkbar macht.



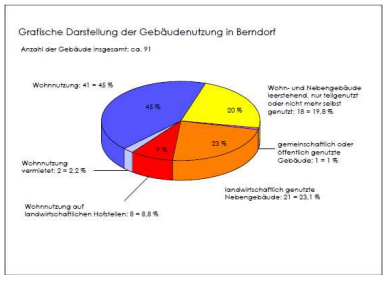
Der Leerstand bzw. Anteil an kaum genutzten Gebäuden beträgt fast ein Viertel aller Gebäude. Eine weitere Zunahme des Leerstandes vor allem der Nebengebäude ist wahrscheinlich, denn die Landwirtschaft geht weiter zurück und die Scheunen und Ställe auf

privaten Höfen werden immer weniger genutzt. Der derzeitige Leerstand resultiert aus der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung. Bei einzelnen, der zurzeit leerstehenden Gebäude denken die Besitzer über einen Abriss nach, da die Weiternutzung in naher Zukunft nicht gegeben ist. Dies bedeutet eine besondere Gefahr für das Ortsbild, denn nicht genutzte Gebäude haben keine Chancen auf Erhaltung, so dass durch Verfall oder gar Abriss deutliche Einschnitte in der Bausubstanz entstehen. Je mehr ältere Gebäude verschwinden, desto mehr geht ein Identitätsverlust einher. Darüber sollte man sich bewusst sein und versuchen entgegenzusteuern. Durch gezielte private Beratungen zur Umnutzung vorhandener Bausubstanz und zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen sollte dem Abriss entgegengewirkt und das ursprüngliche Ortsbild erhalten werden. Für den jetzigen und auch den zukünftig anfallenden Leerstand müssen neue Nutzungskonzepte gefunden werden. Aufgrund des hohen Anteils an Leerstand ist das Innenentwicklungspotenzial laut Vitalitätscheck relativ hoch ausgeprägt. Dies bietet eine Chance für junge Menschen, die im Ort bleiben wollen. Da keine Bauplätze ausgewiesen sind, können die vorhandenen Gebäudepotenziale genutzt und umgebaut werden, was auch von den Arbeitskreisen unterstützt wird. Um dieses Potenzial effektiv nutzten zu können, sollte bspw. über die Gemeinde ein Flächenmanagement oder Gebäudebörse o.ä. eingerichtet werden, um interessierte Menschen zusammenzubringen.

Der Anteil an Gewerbe ist mit 10 Gebäuden, etwa 6 %, insgesamt eher gering. Des Weiteren gibt es in 5 Gebäude einer Doppelnutzung, bei der sich Gewerbe- und Wohnnutzung sowie Wohnen und Vermietung im gleichen Haus befinden. Diese Form der Nutzung wird in Zukunft wahrscheinlich noch zunehmen, da bspw. Wohnen und Arbeiten durch die moderne Medienkommunikation besser ermöglicht werden. Wobei diese Kommunikation in den beiden Orten noch ausgebaut werden muss. In Obersulzbach gibt es vier öffentliche bzw. gemeinschaftlich genutzte Gebäude. Nur eins dieser Gebäude, das Gemeindehaus, kann für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Damit hat das öffentliche Leben und die Dorfgemeinschaft vergleichsweise ungünstige räumliche Voraussetzungen, denn das Gemeindehaus ist nicht für alle Veranstaltungen nutzbar und zudem nicht barrierefrei.

<u>Berndorf</u>

Den größten Anteil macht in Berndorf ebenfalls die reine Wohnnutzung mit etwa 45% aus. Im Gegensatz zu Obersulzbach gibt es in Berndorf jedoch noch etwa ein Drittel von der Landwirtschaft genutzte Gebäude (32 %). Doch auch hier wird diese Nutzungsform mittel- bis langfristig weiter zurückgehen, da nicht alle landwirtschaftlichen Betriebe eine Hofnachfolge haben. Als öffentliches Gebäude wird nur das Brechhaus für die Unterbringung der Gemeinschaftsmaschinen genutzt.



Der Anteil an leerstehenden bzw. kaum genutzten Gebäude liegt in Berndorf bei etwa einem Fünftel der Gesamtgebäude, darunter ein komplett leerstehendes Anwesen. Die Zunahme des Leerstandes ist wahrscheinlich, auch wenn einige Bewohner im Rahmen der Befragung geäußert haben, dass jüngeren Familienmitglieder im Ort bleiben wollen. Denn durch den

weiteren Rückgang der Landwirtschaft werden verstärkt Nebengebäude aus der Nutzung fallen. Eine gezielte private Beratung zur Umnutzung vorhandener Bausubstanz und zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung ist notwendig und eine Chance für junge Familien, die im Ort bleiben wollen. Auch im Landwirtschaftlichen Fachbeitrag wird die Frage nach einer möglichen Nutzung von ehemaligen Ställen und ungenutzten Wirtschaftsgebäuden sowie einer Prüfung einer möglichen Anschlussnutzung gestellt.

1.6 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur (Plan B06)

In beiden Orten, aber vor allem in der politischen Altgemeinde Obersulzbach findet ein aktives Vereinsleben mit verschiedensten Traditionen und Veranstaltungen statt, auch die Kirchengemeinde und private Initiativen beteiligen sich stark am Gesellschaftsleben der Orte. Bei einer Umfrage im Rahmen der Vorbereitungsphase der Arbeitskreise stellte sich allerdings heraus, dass mehr Angebote speziell für Kinder und Jugendliche sowie für Senioren gewünscht werden. Als Treffpunktmöglichkeiten stehen das Gasthaus „Krone“ und der Saal im Gemeindehaus in Obersulzbach zur Verfügung, weitere Räumlichkeiten oder Vereinsheime sind nicht vorhanden (s. Plan).

Eine Möglichkeit der Förderung des Gemeinschaftslebens und der Dorfkultur ist die Umgestaltung von Plätzen und Außenbereichen an öffentlichen bzw. öffentlichkeitswirksamen Gebäuden sinnvoll, denn es fehlt v.a. an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum. Auch der Spielplatz in Obersulzbach ist unattraktiv und wenig abwechslungsreich gestaltet. In der Dokumentation der Arbeitskreise werden verschiedene Vorschläge und Idee zur Verbesserung des Dorflebens und mögliche Umgestaltungen aufgeführt, die im Rahmen der Dorferneuerung umgesetzt werden sollten.

Die Arbeitskreise stellen sich bspw. eine Angebotserweiterung der vorhandenen Vereine für die Kinder und Jugendlichen vor. Es wäre wünschenswert, wenn für jede Altersgruppe vier Veranstaltungen pro Jahr stattfinden könnten. Eine zentrale Rolle dabei spielt das Gasthaus „Krone“, was für das Dorfleben sehr wichtig ist und unbedingt erhalten werden muss. Ein neutraler Raum steht allerdings nicht zur Verfügung, daher sind die Arbeitskreise zu dem Schluss gekommen, dass der barrierefreie Ausbau des Gemeindehauses in Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde die beste Möglichkeit wäre um den Raumbedarf der Kirchengemeinde und der politischen Gemeinde zu decken. Die Idee der Sanierung von zwei anderen Gebäuden wurde wieder verworfen. Das Gemeindehaus könnte im Zuge der Dorferneuerung nach Rücksprache mit der evang. Kirchengemeinde als Eigentümer umgestaltet werden. Die zentrale Lage im Ort, der davorliegende Dorfplatz und der angrenzende Spielplatz bieten gute Voraussetzungen. Die Arbeitskreise stellen sich eine energetische Sanierung, neue Heizungsanlage, einen barrierefreien Zugang und barrierefreie Sanitäranlagen sowie einen Raumteiler zur flexibleren Nutzung der Räumlichkeit. Stellplätze sind neben dem nahen Friedhof ausreichend vorhanden.

Auch die Umgestaltung des Spielplatzes spielt eine große Rolle. Er ist Treffpunkt für Kinder und Jugendliche, bietet aber nur wenige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Umgestaltung bzw. Erwei-

terung des Spielangebotes, auch für die Jugend, sollte alle Bedürfnisse berücksichtigen sowie Aufenthaltsqualität und einen Ort der Begegnung für alle schaffen. Die Pflege könnte laut Arbeitskreis weiterhin von der Kirche, evtl. mit Unterstützung der Eltern, übernommen werden. Ein weiterer Problempunkt, den die Arbeitskreise erfasst haben, ist die Lärmbelästigung in beiden Orten. Für die verschiedenen Quellen müssen unterschiedliche Maßnahmen getroffen werden, die nicht unmittelbar mit der Dorferneuerung in Verbindung stehen. Von den Arbeitskreisen werden folgerichtige Lösungsvorschläge gemacht. Um den Hubschrauberlärm künftig einzuschränken, sollten lokale Politiker eingeschaltet werden. Der Rasenmäherlärm kann nur durch gegenseitige Rücksichtnahme und weitere Hinweise im Gemeindeblatt verhindert werden. Das 6-Uhr-Läuten könnte durch eine Anfrage an die Kirchengemeinde geändert werden, bedarf aber gründlicher Überlegung, da das Läuten zum dörflichen Leben dazu gehört. Die großen Landwirtschaftsmaschinen könnten durch eine Umgehung aus der Ortsmitte entfernt werden, was im Rahmen der Dorferneuerung geprüft und geplant werden sollte.

Im Südwesten außerhalb von Obersulzbach befindet sich der Bolzplatz (ehemaliger Sportplatz) mit zwei fest installierten Toren. Aufgrund der den Platz umgrenzenden Hecken, die unter anderem aus Schlehen bestehen, gehen häufig die Bälle verloren. Die Arbeitskreise stellen sich im Rahmen der Dorferneuerung eine Pflege bzw. Entfernung der entsprechenden Hecken mit Wurzelwerk vor. Um die vorhandenen Heckenstrukturen für die Vögel und andere Lebewesen zu erhalten wäre auch ein Ballfangnetz o.ä. denkbar.

Die Anwohner von Berndorf haben sich den Vereinen und Gruppen in Obersulzbach und Umgebung angeschlossen. Einige Vereinsvorsitzenden kommen selbst aus Berndorf. Ein Dorffest wird in Berndorf nicht gefeiert, die Kirchweih wird zusammen mit Obersulzbach im Gasthaus in Obersulzbach ausgerichtet. Im alten Gasthaus von Berndorf werden keine Veranstaltungen mehr durchgeführt, es wird vom Besitzer nur an einzelnen Tagen in der Woche als Treffpunkt mit Bierausschank zur Verfügung gestellt. Weitere öffentliche Räumlichkeiten sind in Berndorf nicht vorhanden.

1.7 Ortsbild (Plan B07)

<u>Obersulzbach</u>

Im Ortsbild von Obersulzbach lassen sich noch einige Spuren des historischen Ortes finden, es ist geprägt durch eine Mischung aus alter, meist landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz und Neuer, die überwiegend der Wohnnutzung dient. Die Wegeführung im gesamten Ort hat sich im Wesentlichen bis heute erhalten. Der historische Ortskern bildet auch heute noch die Ortsmitte und befindet sich zwischen Gasthaus und Kirche, in diesem Bereich blieb die frühere Anordnung der Anwesen und Gebäude erhalten. Er ist ein wichtiger Straßen- und Platzraum, geprägt durch das Gasthaus (Hs-Nr. 8), die Kirche und Baudenkmal Hs-Nr. 14 b. Ein weiterer wichtiger Straßenraum ist der Platz vor dem Gemeindehaus, umgeben von Kirchhofmauer, Gemeindehaus und ortsbildprägenden Nebengebäuden. Die Wirkung der Kirche mit der hohen Wehrmauer ist heute noch deutlich erlebbar und durch eine passende Umgestaltung sollte der Bereich um die Kirche wieder attraktiver werden. Durch die Siedlungserweiterungen entlang der Straßen haben sich der

Ortsrand und die Silhouette von Obersulzbach verändert. Nicht nur der Kirchturm, sondern auch das Brauereigebäude hat eine große Fernwirkung. Die Topographie prägt den Ort entscheidend. Mit dem Sulzbach im Norden und der Erhebung Vogelbuck im Süden liegt Obersulzbach am Hang, sodass von Norden kommen der gesamte Ort überblickt werden kann. Die historischen Streuobstwiesen sind nur noch an wenigen Stellen zu finden und durch das Verlegen des Sulzbaches und den Bau von Scheunen wurde der Talraum verändert und ist nicht mehr als historisch baufreie Fläche wahrzunehmen.

Die Bebauung im Ortskern ist meist giebelständig, in den Siedlungserweiterungen meist traufständig. Die historischen Hofstellen blieben größtenteils als Haken- oder Dreiseithof erhalten. Die denkmalgeschützten Gebäude in Obersulzbach konzentrieren sich auf den historischen Ortskern. Folgende Baudenkmale werden in der Denkmalliste geführt, die Pfarrkirche St. Maria mit mittelalterlicher Befestigungsmauer und Grabsteinen, das eingeschossige Fachwerk-Wohnstallhaus aus dem 18. Jh. der Hs-Nr. 11, das ehem. Wohnstallhaus der Hs-Nr. 14 b als zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss auf massivem Erdgeschoss und eingeschossigem Stallanbau mit Satteldach sowie die Scheune mit zweigeschossiger Holzkonstruktion, außerdem die ummauerte Friedhofanlage mit schmiedeeisernem Tor (Ende 19.Jh.) und Nebengebäude, ein erdgeschossiger Massivbau mit Walmdach (Ende 19.Jh.). Im Ortsbereich von Obersulzbach ist derzeit nur ein Bodendenkmal bekannt, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Maria, Friedhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit (D-5-6628-0078). In diesem Bodendenkmalbereich sind Bodeneingriffe jeder Art (z.B. Großbaumpflanzungen, Oberflächengestaltungen, Wege- und Straßenbau) genehmigungspflichtig, was eine Beteiligung und Mitwirkung der Denkmalbehörde bedeutet.

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden in Obersulzbach handelt es sich um einige alte Wohngebäude im Ortskern, aber auch um verschiedene Nebengebäude wie Scheunen und landwirtschaftliche Neben- und Kleingebäude (s. Plan). Die Gebäude sind aus massivem Mauerwerk oder Fachwerk und die Wohnhäuser weisen teilweise typisch fränkische Schmuckelemente auf, wie Fachwerk, Sandsteingewande, Fenster- und Türlaibungen und vereinzelt auch Fensterläden aus Holz. Zudem gibt es einige Sondergebäude in Obersulzbach, wie der Brauereiturm mit den angrenzenden Nebengebäuden, die alte Schule (heute Gemeindehaus), die alte Molkerei Hs-Nr. 31 und das Gebäude der ehemaligen Regiebullenhaltung. Leider wurden in den 1960er und 70er Jahren einige Gebäude durch Sanierung oder Neubau stark umgestaltet und hinterlassen durch zeittypische Materialienauswahl eine unschöne Wirkungen im Ortsbild.

Der ortsbildprägende Straßenraum in der Ortsmitte beim Gasthaus Krone wird durch das leerstehende und dringend sanierungsbedürftige Baudenkmal der Hs-Nr. 14 b und das alte ungenutzte Waaghäuschen geprägt. Um die Ortsmitte ansprechender zu gestalten und Aufenthaltsqualität zu schaffen, aber auch den Verkehrsraum eindeutig zu markieren ist eine Umgestaltung notwendig. Die größte Herausforderung dabei ist das Baudenkmal Hs-Nr. 14 b in Gemeindebesitz bzw. der Abwägungsprozess zwischen dem vom Denkmalschutz gewünschten Erhalt des Baudenkmals einerseits und einer möglichen Platzgestaltung andererseits, für die im Rahmen der Dorferneuerung ein Lösung erarbeitet werden muss. In diese Überlegungen sollte auch die geschichtliche Entwicklung des Ortes betrachtet werden, denn historisch gesehen waren die Anwesen Hs-Nr. 14 und 14 b ein einziges Anwesen und an der Stelle des Wohngebäudes 14 b befand sich eine Freifläche bzw. ein Garten. Die Arbeitskreise schlagen den Abbruch des Waaghäuschens und des Denkmal vor. Die freiwerdenden Flächen bieten Platz für einen Ersatzbau, in dem ein Buswartehaus untergebracht werden könnte, außerdem für Informationstafel, Gemeindeschaukasten, Postkasten, Sitzgelegenheit zum Verweilen und als Treffpunkt sowie eine ansprechende Begrünung. Anstelle des Waaghäuschens wären Stellplätze und Begrünung denkbar.

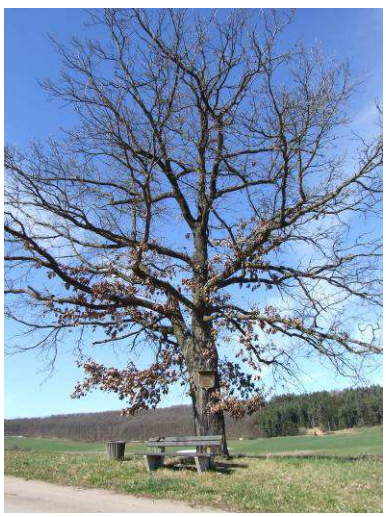
Ein weiterer wichtiger Gestaltungsschwerpunkt im Rahmen der Dorferneuerung stellt der Bereich um die Kirche mit den angrenzenden Plätzen dar. Zwei Platzbereiche sind sanierungsbedürftig, der Eingangsbereich bzw. Torbogenvorplatz an der Kirche und der südwestliche Platz an der alten Schulscheune. Bei beiden Plätzen sollte durch eine Umgestaltung die historische Wehrmauer optisch wieder hervorheben werden. Die Arbeitskreise schlagen für den Bereich an der Schulscheune eine neue Pflasterung vor, passend zur vorhandenen am Gemeindehaus mit entsprechender Bewässerung. Außerdem den Abriss der Garage an der Wehrmauer, an dessen Stelle dann eine Stellplatzmöglichkeit für kirchliche Zwecke wie Pfarrer oder Leichenauto entstehen kann. Die Schulscheune sollte saniert sowie durch Einrichten eines Wasser- und Stromanschlusses auch als Ausweichdomizil für das Dorffest nutzbar gemacht werden. Außerdem sollte das stark öffentlichkeitswirksame Kriegerdenkmal an der Kreisstraße, sowie die Zugänge über die Sandsteintreppe und der gesamte Eingangsbereich mit Metalltürchen, sowie die verwitterten Grabsteine im Kirchhof saniert werden. Auch die Mauer um den Friedhof ist teilweise sehr marode und bedarf einer Aufarbeitung. Diese Sanierungsarbeiten des denkmalgeschützten Ensembles müssen mit Zustimmung bzw. in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und der Kirche durchgeführt und evtl. gefördert werden. Der Containerstellplatz sollte zur besseren Erreichbarkeit für alle Orte und zur Vermeidung von Lärmbelästigung an die Kläranlage zwischen Obersulzbach und Untersulzbach verlegt werden.

Weitere prägende Elemente im Ortsbereich von Obersulzbach sind die Niederungen des Sulzbaches, die Streuobstwiesen im Südwesten und der Weiher neben der Brauerei. Auch die Kelleranlagen beim Sportplatz sind prägend. Einzelne alte Brunnenstandorte sind noch zu erkennen, aber ungenutzt.
Als Befestigung sind Naturstein- oder Betonrechteckpflaster nur auf wenigen Höfen vorhanden. Typische Freiflächenelemente wie Holzlattenzäune und Wandbegrünung sind einige zu finden, prägende Straßen- oder Hofbäume gibt es nur vereinzelt. Die Ortsrandeingrünung mit den dorftypischen Streuobstwiesen ist im Süden von Obersulzbach in Teilen erhalten, im Norden ehr mangelhaft. Im Rahmen der Dorferneuerung sollte die Eingrünung weiter gepflegt und ergänzt werden.

<u>Berndorf</u>

Die Landwirtschaft bestimmt noch das gesamte Ortsbild. Der historische Ortskern von Berndorf bildet auch die heutige Ortsmitte, denn die Ortsstruktur hat sich nur am Ortsrand durch Errichtung großer landwirtschaftlicher Gebäude entscheidend geändert. Die typischen Gebäudestellungen sowie Haus- und Hofformen sind in Berndorfwie für mittelfränkische Dörfer typisch nicht klassisch ausgeprägt, zwei- und dreiseitige Hofanlagen sind bestimmend. Die Gebäudeanordnung auf den Grundstücken ist verschieden, und je nach Topographie sind die Häuser giebel- oder traufständig, wobei die Wohngebäude an der Gemeindestraße hauptsächlich giebelständig sind. Bisher ist die Ortsmitte vorrangig ein stark versiegelter und nur wenig begrünter Verkehrsraum. Im Rahmen der Dorferneuerung sollte der Bereich um das alte Waaghäuschen und den Zeitungskasten umgestaltet und aufgewertet werden. Ebenso wie der östliche Ortseingangsbereich mit Löschweiher und altem Brechhaus.

In Berndorf sind derzeit keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale bekannt. Bei den ortsbildprägenden Gebäuden handelt es sich meist um ein- und zweigeschossige Wohnhäuser bzw. ehemalige Wohnstallhäuser und Scheunen im Rückbereich. Die Gebäude sind aus massivem Mauerwerk oder Fachwerk und die Wohnhäuser weisen teilweise die typisch fränkischen Schmuckelemente auf, wie Stockwerksbänder, Ecklisenen, stehende Fenster mit markanter Laibung, Fassaden in typischer Pastellfarbe und vereinzelt auch Fensterläden aus Holz. In den 1960er und 70er Jahren wurden leider auch in Berndorf einige Gebäude durch Sanierung oder Neubau stark umgestaltet und hinterlassen durch zeittypische Materialienauswahl eine unschöne Wirkungen im Ortsbild.
Außerdem prägend für das Ortsbild und unbedingt erhaltenswert sind die noch vorhandenen alten Kelleranlagen an der Gemeindestraße. Sie werden derzeit nur bedingt genutzt und wenig gepflegt.



Die Höfe sind fast ausschließlich mit Betonverbundpflaster oder Beton befestigt. Nur vereinzelt wurde Naturstein- und Betonrecht-

eckpflaster genutzt. Typische Freiraumelemente wie Holzlattenzäune und Wandbegrünung sind in Berndorf einige zu finden. Hof- oder Straßenbäume gibt es kaum. Die typische Ortsrandeingrünung durch Streuobstwiesen ist im Süden noch sehr gut vorhanden und sollte wie in Obersulzbach erhalten und erweitert werden. Eine markante Eiche steht am westlichen Ortseingang und wurde zu Ehren der Kriegsopfer gepflanzt. Eine Sitzbank dient als Rastplatz und bietet einen guten Blick in das Dorf und das nördliche Tal.

1.8 Freiflächengestaltung (Plan B08.1 und B08.2)

Die Freiflächengestaltung wurde sehr differenziert kartiert, um einerseits Defizite hinsichtlich der Vernetzung und Dorfökologie deutlich zu machen und andererseits Ansätze für die private Beratung zu haben. Nachfolgend sind die wesentlichen Fakten zusammengefasst.

Die öffentlichen Straßen und Wege in Obersulzbach und Berndorf sind fast vollständig asphaltiert, lediglich die Seitenstraße zum Gemeindehaus in Obersulzbach ist mit Betonrechtecksteinen gepflastert. Auch die landwirtschaftlichen Wege sind häufig asphaltiert oder betoniert, einige aber auch komplett ungefestigt. Der bauliche Zustand der Straßen und Wege ist in Obersulzbach im allgemeinen sehr schlecht, in Berndorf ist die Gemeindestraße in gutem, aber die Nebenstraßen bzw. Flurwege teils in sehr schlechtem Bauzustand. Die Hofstellen sind sehr unterschiedlich befestigt. Unbefestigte oder mit Natursteinpflaster befestigte Höfe gibt es nur noch vereinzelt, hauptsächlich sieht man Beton/Asphalt und Betonverbundpflaster. Auf den landwirtschaftlich genutzten Höfen reicht die Versiegelung in der Regel bis an die Gebäudekanten, die anderen Hofstellen sind häufig mit kleinen Grünflächen ausgestattet. Fassadenbegrünung ist gelegentlich, meist an Nebengebäuden, zu finden. Eine Entsiegelung oder Befestigung mit versickerungsfähigerem Belag wäre wünschenswert.

Die Rückbereiche der landwirtschaftlichen Anwesen haben vor allem in Berndorf zum Großteil ihre Nutzung mit Obstbäumen, Nutzgarten, Tierhaltung und/oder Holzlager erhalten. Nur Einzelne sind durch größere Siloanlagen stark versiegelt. Größere Bestände von Ruderalflora sind bei Holzlagerflächen, abseits stehenden Scheunen und entlang von Gräben und Bächen zu finden. Die vorhandenen Gärten sind überwiegend Vorgärten oder Nutzgärten mit Gemüseanbau. Reine Zier- und Wohngärten mit Verwendung von fremdländischen Pflanzen oder reine Rasengärten mit Ziergrün sind nur vereinzelt und fast ausschließlich bei jüngeren Wohnbauten zu finden. Insgesamt ist die Pflanzenverwendung aber noch naturnah, mit relativ wenig Nadelgehölzen und geschnittenen Hecken. Bei den Baumarten überwiegen Obstbäume und einheimische Laubbäume. Auffällig ist allerding die Bepflanzung des Sulzbachufers mit Nadelbäumen im östlichen Ortsbereich von Obersulzbach. Oft ist der Garten und Vorgarten von einem Zaun auf einer Sockelmauer umgeben. Häufig sind auch Holzlattenzäune zu finden, was sich

positiv auf das Ortsbild auswirkt. Andererseits haben die Mauern negativen Einfluss auf die Dorfökologie.

Der Ortsrand von Obersulzbach ist durch Streuobstwiesen, rückwärtiger Begrünung der Grundstücke und gewässerbegleitende Gehölzen relativ gut eingegrünt, nur im Norden und im Westen weist die Ortsrandeingrünung mehr oder weniger große Lücken auf und einige Scheunen stehen komplett frei in der Landschaft. In Berndorf ist vor allem der südliche Ortsrand gut eingegrünt, aber im Norden und Osten haben landwirtschaftliche Gebäude aufgrund fehlender Begrünung keinen Bezug zur Landschaft. Die Begrünung der freistehenden Gebäude sollte gefördert, der Ortsrand vollständig geschlossen und die Ortseingänge weiter begrünt werden.

1.9 Grünordnung/Dorfökologie (Plan B09)

Die gute naturräumliche Ausstattung des unmittelbaren landschaftlichen Umfeldes von Obersulzbach und Berndorf mit Grünland im Talgrund und Wäldern auf den Anhöhen setzt sich nur bedingt im Siedlungsgebiet fort. Beide Orte haben hinsichtlich der Dorfökologie innerorts einige Defizite, die aber durch die gute Ausstattung in der Ortsumgebung weniger wahrgenommen werden. Diese entstehen vor allem durch eine starke Versiegelung der Höfe, aber auch durch den relativ geringen Anteil an Grünflächen und Bäumen im öffentlichen Straßenraum sowie den teilweise offenen Ortsrändern in beiden Orten. Diese ökologischen Defizite nicht nur für die Biotopvernetzung zwischen Landschaft, Ortsrand und Ort problematisch sondern beeinflussen auch das Mikroklima negativ. Große Konzentrationspunkte von Oberflächenversiegelung entstehen durch die vollversiegelten Verkehrsflächen im Straßenraum und die angrenzenden ebenfalls vollversiegelten Höfe, in Obersulzbach vor allem entlang der Kreisstraße, im Kreuzungsbereich am Gasthaus und im Umgriff der Kirche sowie in der Ortsmitte von Berndorf. Im Rahmen der Dorferneuerung sollte daher eine Entsiegelung von Freiflächen vor allem an den Konzentrationspunkten (s. Plan) und auf weniger genutzten vollversiegelten Flächen unterstützt werden.
Die Ortsbebauung reicht teilweise bis an die Grenzen der naturräumlichen Gegebenheiten (Landschaftsschutzgebiet, Kartierte Biotope), wodurch wichtige Pufferzonen fehlen. Die für Franken typischen Streuobstwiesen als Ortsrand sind zum Teil noch erhalten. Die Ortsrandbegrünung bildet eine wichtige Vernetzungsstruktur zwischen Landschaft und Dorfgebiet. Die Ortsränder beider Orte sind im Süden größtenteils durch Streuobstwiesen und Hecken eingegrünt. Der restliche Ortsrand ist so gut wie gar nicht eingegrünt, ebenso wie die Ortseingänge beider Dörfer. Hier besteht aus grünordnerischer Sicht dringender Handlungsbedarf, denn es fehlen wichtige Vernetzungsstrukturen. Die freien Ortsränder sollten im Rahmen der Dorferneuerung über öffentliche und auch private Maßnahmen eingegrünt bzw. die Lücken geschlossen werden ebenso wie die Ortseingänge durch Baumpflanzungen und Ergänzungen der vorhandenen Gehölze. Die vorhandenen Obstwiesen im Süden der beiden Orte sollen weiter gepflegt, erhalten und entwickelt werden. Die innerörtliche Grünstruktur mit nur wenigen Bäumen sollte

durch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und Förderung von privaten Maßnahmen zur Hofumgestaltung mit Entsiegelung und Baumpflanzungen ausgebaut und verbessert werden.

Ein wichtiger Punkt in der Dorfökologie von Berndorf ist das landwirtschaftliche Anwesen nördlich des Berndorfer Baches. Durch einen Brand im Jahr 2012 sind große ungenutzte Betonflächen entstanden und durch den Neubau von zwei großen Hallen sowie der Erweiterung der Siloanlage wurde weitere Fläche versiegelt. Die Neubauten sind nicht eingegrünt. Hier ist im Rahmen der Dorferneuerung Beratungsbedarf dringend erforderlich, ebenso wie die Förderung von privaten Maßnahmen zur Entsiegelung und Baumpflanzungen bzw. Eingrünung der landwirtschaftlichen Gebäude.

Fassadenbegrünung ist in beiden Orten zu finden, häufig an landwirtschaftlichen Nebengebäuden, in Form von selbstkletternden Arten oder Obstgehölzen am Spalier. Ein sehr positives Beispiel sind die Obstspaliere an den Scheunen am Ortseingang von Berndorf.
Die Betonmauern, auch niedrige Sockelmauern wirken als Barrieren im Biotopverbund und sind in Obersulzbach, aber auch in Berndorf öfter vorhanden. Bei einer Neuplanung sollte bei Einfriedungen auf Sockelmauern komplett verzichtet werden. Zur Überwindung von Höhenunterschieden am Grenzverlauf könnten alternativ Trockenmauern aus Naturstein mit offenen Fugen als Lebensraum errichtet werden.

Naturnahe Freiflächen mit Arten- und Strukturvielfalt in der Biotopausstattung sind in beiden Orten in den landwirtschaftlich genutzten Rückbereichen noch mehrfach vorhanden. Der Anteil dieser typisch dörflichen Ruderalflora in Verbindung mit Holzlagerplätzen und Freilandtierhaltung kann durch gewähren lassen der Wildpflanzen gefördert werden. Nur ein landwirtschaftlicher Betrieb wurde für die heutige Nutzung so stark ausgebaut, dass kaum unversiegelte Restflächen verbleiben sind. Die Grünflächen im öffentlichen Straßenraum werden als Rasenflächen häufig gemäht, sodass sich keine naturnahen Wiesenflächen entwickeln können. Eine Strukturanreicherung und Biotopvernetzung soll laut Landschaftsplan in den intensiv genutzten Ackerflächen und den Talauen durch Extensivierung und vor allem durch Gehölzpflanzungen entlang der Bäche, Wege und Straßen sowie die naturnahe Umgestaltung von Gewässern erreicht werden. Die Gewässer Sulzbach, Berndorfer Bach, aber auch der private Weiher in Obersulzbach und der Löschweiher in Berndorf mit ihren einzelnen Ufergehölzen sowie die vereinzelten kleinen Teiche außerhalb der Ortschaften sind ein positiver Aspekt in der naturräumlichen Ausstattung, die mit Hilfe des Landschaftsplans im Zuge der Dorferneuerung durch entsprechende Maßnahmen weiter ausgebaut und ökologisch wertvoller gemacht werden sollten. Der Landschaftsplan sieht punktuelle Gehölzpflanzungen entlang der Gewässer vor, ebenso wie die extensive Nutzung des angrenzenden Grünlandes und eine möglichst naturnahe

Umgestaltung der Gewässerufer. Die Flächen entlang der Bäche in Obersulzbach und Berndorf werden bereits als Grünland genutzt. Das Ziel der naturnahen Ufergestaltung und der Gehölzbepflanzungen entlang der Bäche sollte im Rahmen der Dorferneuerung wieder aufgenommen und nach Möglichkeit realisiert werden.

2. Verfahrensziele

2.1 Stärken und Schwächen

Stärken

- Naturraum und Landschaft
  Die ruhige Lage im Naturpark Frankenwald, die verschiedenen Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zu Ansbach und der weltweit bekannten Stadt Rothenburg ob der Tauber sind positiv zu werten.

- Unmittelbare Ortsumgebung /Fremdenverkehr/Erholung
  Obersulzbach und Berndorf haben eine relativ gute naturräumliche Ausstattung der ortsnahen Umgebung mit Fernwanderweg, was sich gut für die Fremdenverkehr und Erholungsnutzung eignet. Zudem gibt es in Obersulzbach ein Gasthaus mit Übernachtungsmöglichkeiten und zwei Pensionen.

- Infrastruktur
  Die Orte sind relativ gut durch das Straßenwegenetz erschlossen, die nahen Städte wie Lehrberg und Ansbach sind schnell erreichbar. In Berndorf ist die Medienversorgung (Wasser, Abwasser und Energie) ausreichend vorhanden.

- Nutzung regenerativer Energien
  In Obersulzbach und Berndorf gibt es vereinzelt Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern von Privatpersonen. Außerdem hat ein Landwirt eine Biogasanlage erbaut und der Aufbau eines Nahwärmenetztes ist in Berndorf bereits mit Unterstützung und Förderung über die Dorferneuerung und Gemeinde errichtet worden.

- Brauchtum und Pflege von Traditionen
  Die verschiedenen Vereine und Gruppen sind die Träger des öffentlichen Lebens und haben sich im Gasthaus Krone und im Gemeindehaus in Obersulzbach zu einem Zentrum der Dorfkultur entwickelt. Das rege Dorfleben mit dem lebendigen Brauchtum sowie das hohe Maß an Engagement und Eigeninitiative führen zu einer starken Bindung der Bürger an ihren Ort.

- Bevölkerung
  Die Altersstruktur in Obersulzbach deckt sich mit dem Gemeindedurchschnitt und zeigt ein ausgewogenes Verhältnis von Jung und Alt.

- Siedlungsstruktur
  Die historische Bebauung mit ihren Raumkanten ist noch relativ gut ablesbar. Einige ältere Gebäude sind noch vorhanden und prägen das Ortsbild beider Orte.

- Grünordnung
  Der historische Ortsrand in Form von Streuobstwiesen grünt vor allem Berndorf bis auf einige Lücke noch relativ gut ein. Die Schließung der noch vorhandenen Lücken in beiden Ortsrändern sowie die Eingrünung einzelner Gebäude sollten weiter angestrebt werden.

Schwächen

- Fremdenverkehr/Erholung
  Für die ortsnahe Erholung sollten die vorhandenen Wanderwege weiter ausgebaut und ausreichend beschildert werden. Das Gasthaus bietet nur am Wochenende Mittagstisch. Infrastrukturelle Voraussetzungen für Kommunikation und Internet, die zur Erweiterung des Angebots an Gästezimmern und Ferienwohnungen notwendig ist, fehlen. Außerdem gibt es keine Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität und Informationsmöglichkeiten.

- Arbeitsplätze
  Die Landwirtschaft als ursprüngliche Erwerbsquelle im ländlichen Raum ist nur noch wenig vertreten, nur ein Betrieb hat langfristige Zukunftsaussichten. Der Bedarf an neuen Einnahmequellen bzw. Arbeitsplätzen besteht in beiden Orten. Eine mögliche Erwerbsquelle wäre der Ausbau des Fremdenverkehrs bzw. Übernachtungsmöglichkeiten, woran nach einer anonymen Umfrage mehrerer Bewohner Interesse zeigten.

- Infrastruktur
  Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist ungenügend. Die Anbindung an das Internet ist nur durch eine langsame/veraltete Verbindung möglich. Zum weiteren Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten oder auch zur Ansiedlung von Gewerbe ist eine neue schnellere Internetanbindung unumgänglich. Auch das Mobilfunknetz ist nur unzureichend ausgebaut. Zudem ist in Obersulzbach der Abwasserkanal teilweise nur unzureichend tief und bedarf einer Überprüfung mit anschließender Sanierung.

- Gebäudenutzung
  In Obersulzbach und Berndorf stehen einige Gebäude leer oder sind in einem schlechten Bauzustand, was nicht nur das Ortsbild negativ beeinflusst. Durch das Aufgeben weiterer landwirtschaftlicher Betriebe müssen künftig verstärkt neue Nutzungen für ehemals landwirtschaftliche oder andere leerstehende Gebäude und Anwesen gefunden werden.

- Verkehr/Ruhender Verkehr
  Durch schnelle Orteinfahrten, teils unübersichtliche Kurven und enge Bebauung des Straßenraums gibt es Gefahrenstellen in beiden Orten. Der Zustand der Straßen und Wege ist teilweise sehr mangelhaft und die Verkehrsführung unübersichtlich, vor allem in Obersulzbach.

- Ortsbild
  Einige ortsbildprägende Gebäude sind stark sanierungsbedürftig, so dass das Ortsbild vor allem in Obersulzbach derzeit unter dem Zustand leidet.

- Öffentliche Treffpunkte
  Die räumlichen Möglichkeiten im Gemeindehaus sind begrenzt. Die vorhandenen Freiräume bieten nicht die Aufenthaltsqualität für Dorfaktivitäten, die gewünscht wird. Es fehlen Sitzplätze, Treffpunkte und multifunktionale Bereiche. Das aktive Vereinsleben erhält dadurch keine Würdigung und ist mit seinen Aktivitäten teilweise eingeschränkt. Eine Aufwertung der öffentlichen Freiräume und Platzbereiche durch eine an die Aktivitäten angepasste Um- und Neugestaltung ist dringend erforderlich.

2.2 Verfahrensziele

- **Präsentation der eigenen Identität und des Zukunftsbildes im Verfahren**

  Die besondere Identität von Obersulzbach und Berndorf liegt in der ruhigen Lage und der umgebenden Landschaft mit den erhaltenen Streuobstwiesen im Süden der Orte. Die denkmalgeschützte Wehrkirche in Obersulzbach bildet dabei einen historischen Mittelpunkt. Die schöne Lage im Naturpark, die benachbarten Waldgebiete und der Fernwanderweg bieten bestes Erholungspotenzial und eine positive Grundlage für den weiteren sanften Ausbau des Fremdenverkehrs. So könnte hier langfristig ein Schwerpunkt für die Erholung entstehen. Durch die Umnutzung leerstehender Gebäude und Einrichtung von Ferienwohnung könnten die Orte langfristig vom Fremdenverkehr profitieren. Dennoch bliebe den Bewohnern ihr Dorf als liebenswerter Lebensraum mit landwirtschaftlicher Prägung erhalten.

- **Förderung und langfristige Stärkung des Vereins- und sonstigen kulturellen Lebens**

  Dieses Entwicklungsziel bedeutet, dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen, um eine aktive Vereinstätigkeit in möglichst breiter Bevölkerungsschicht aufrecht zu erhalten. Im Vorfeld wurden verschiedene Ideen zur Erweiterung des Angebotes für Kinder und Senioren von den Arbeitskreisen geäußert. Aber hierzu gehören unter Umständen auch größere Investitionen z. B. für die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches am Gasthaus, der Bau bzw. Umbau weiterer Räumlichkeiten zur Nutzung für die Vereine, die Umgestaltungen im Bereich der Wehrkirche sowie die Verbesserung der infrastrukturellen Bedingungen wie Straßen und Wege, ebenso wie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Freiräumen.

- **Die Verkehrsräume im Ort gehören zum heutigen modernen Leben dazu. Sie sind wichtiger Erschließungs- und Kommunikationsraum und als solcher dorfverträglich gestaltet.**

  Diese Zielstellung bedeutet für Obersulzbach und Berndorf, die Sanierung und Begrünung der Kreisstraße sowie eine Umgestaltung wichtiger Plätze und Freiräume, die eine möglichst gleichberechtigte Nutzung aller Interessensbereiche bietet. Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität, Grünbereiche, übersichtliche Verkehrsführung und sichere Fußwege für die zunehmende Wohnnutzung in den Orten spielen hierbei eine große Rolle.

- **Leerstehende Gebäude erhalten eine sinnvolle Nachnutzung. Jüngere Familienangehörige sollen die Möglichkeit erhalten, im Ort zu bleiben. Fremden möchte man Aufenthalt und Erholung bieten.**

  Obersulzbach und Berndorf werden aufgrund ihrer Lage auch in Zukunft als Wohnstandorte interessant bleiben. Die Umnutzung leerstehender Bausubstanz zu Wohnzwecken für Ortsansässige und für den Fremdenverkehr spielt die wichtigste Rolle, denn durch den Rückgang der Landwirtschaft werden vermehrt Gebäude ungenutzt bleiben. Die stärkere Information der Bevölkerung über die verschiedenen Möglichkeiten der Umnutzung oder die Neuordnung innerörtlicher Flächen bei Abriss ist gefragt.

- **Das Ortsbild von Obersulzbach und Berndorf ist geprägt durch ein harmonisches Nebeneinander von Alt- und Neubauten.**

  Das ist ein hoher Anspruch, der nur unter Mitwirkung aller Haus- und Hofbesitzer erfolgreich durchgeführt werden kann. So sollte sich bspw. die Architektur von Neubauten an den Formen und Proportionen historischer Gebäude und den ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmalen orientieren. Durch öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen werden historisch bedeutsame Plätze und Freiräume erhalten, damit sie auf ihre Weise einen Teil der Geschichte erzählen und dazu beitragen, das nicht alles Vergangene in Vergessenheit gerät. Dabei wird der Erhaltung der Baudenkmale und der ortsbildprägenden Bausubstanz besondere Aufmerksamkeit zuteil. So kann der Charakter des Ortes durch Fassadensanierung älterer Gebäude nach ortstypischen Gestaltungsmerkmalen wieder herausgearbeitet werden.

- **Straßen- und Hofräume sind grün. Dorf und Landschaft sind gut miteinander vernetzt. Fußwege erschließen den gesamten Ort und Ortsrand.**

  Wichtig ist die Begrünung der Straßenräume, Höfe, Ortsränder mit Ortseingängen, Flurwege und Gewässer mit heimischen Pflanzenarten, ebenso wie das Dulden von heimischer Flora. Anstelle gedüngter und häufig gemähter Rasenflächen können auch artenreiche Blumenwiesen angelegt werden. Die Verbesserung der ökologischen Qualitäten kann zu einer erhöhten Wertschätzung bei der Bevölkerung führen. Grünordnerische Maßnahmen können hier einen entscheidenden Beitrag leisten und sollten als Schwerpunkt in der Planung Berücksichtigung finden. Durchgängige und gut nutzbare Fußwegeverbindungen, möglichst begleitet von Grünstrukturen, sind für die Erschließung und Wahrnehmung des dörflichen Umfeldes von großer Bedeutung.

3. Maßnahmenkonzept

3.1 Kurzbeschreibung der Maßnahmen

Öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen der TG

Die Schwerpunkte der öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen sind die Neugestaltung der öffentlichen Freiräume, wie die Ortsmitte von Berndorf und von Obersulzbach mit dem Bereich um die Kirche. Ein weiterer wichtiger Anteil der notwendigen Maßnahmen ist die Verbesserung der Straßenverhältnisse sowie der Flurwege durch Sanierung bzw. Befestigung und Verkehrsberuhigung an den Ortseingängen.
Baulichen Maßnahmen an der Kreisstraße können ausschließlich vom Landkreis ausgeführt werden. Im Rahmen der Dorferneuerung ist hier lediglich die Sicherung der Grundstücke für den Platzbedarf von wirkungsvollen Verkehrsberuhigungen bzw. Fahrbahnverschwenkungen durch bodenordnerische Maßnahmen vorgesehen. Es wird empfohlen, auf einer Länge von mind. 60-70 m entsprechende Grundstücksflächen beiderseits der jetzigen Fahrbahn bereitzustellen, um bei einer möglichen Realisierung schneller handeln zu können.
Das Kanalnetz in Berndorf wurde vor einigen Jahren saniert. Im Obersulzbach wurde die Überprüfung des Kanals durchgeführt, voraussichtlich sind in Teilbereichen Komplettsanierungen erforderlich. Eine Kanalsanierung sollte bei geplanten Straßenraumgestaltungen berücksichtigt werden.

Einige Ziele des Vorstandes sind nicht in Form von baulichen Maßnahmen über die Dorferneuerung zu erreichen. Hier ist eine überörtliche Lösung anzustreben, wie bspw. die Verbesserung von Mobilfunknetz und Internetanbindung, sowie der Rahmenbedingungen für den Tourismus als mögliche Erwerbsquelle z.B. durch Ausbau der Wanderwege. Auch die Innenentwicklung sollte verstärkt vorangetrieben werden. Ein Ansatzpunkt wäre die Einrichtung eines kommunalen Flächenmanagements. Diese und weitere Problempunkte sollten unabhängig von der Dorferneuerung vom Vorstand gesammelt und aufgelistet werden, um sie mit der Gemeinde zu besprechen und Lösungen zu erarbeiten.

Bei allen geplanten Maßnahmen sind im Zuge der Objektplanungen und Bauarbeiten folgende naturschutzfachliche Aspekte zu beachten:
- -Um Baumbestand vor Beschädigungen während der Bautätigkeit zu schützen, hat Ausführung nach anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 18920; RAS-LP 4, ZTV-Baum).
- -Im Hinblick auf mögliche Schädigungen von Wurzeln durch Tiefbaumaßnahmen sind besondere Vorkehrungen zu treffen, damit die Baumaßnahme als umweltverträglich eingestuft werden können.
- -Tragschichten im Wurzelbereich sind mit einem Spezialsubstrat entsprechend der Sieblinienempfehlung der FLL (FLL - Empfehlung für Baumpflanzungen) vorzusehen. Neupflanzungen sollten ebenfalls nach FLL – Empfehlungen bzw. ZTV Vegtra-Mü geplant und ausgeführt werden.
- -Notwendige Baumfällungen oder Baumpflegearbeiten sind zeitlich so einzuplanen, dass sie außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Winterruhe von Fledermäusen erfolgen und die Belange des Arten-und Naturschutzes nicht berühren.

Die nachfolgend aufgeführten Planausschnitte sind der Karte zum Dorferneuerungsplan entnommen und stark verkleinert. Diese Karte ist im Anhang in Originalgröße zu finden.
Die voraussichtlichen Kosten werden unter Punkt 3.2 Kostenschätzung einzeln aufgelistet.

Bei der Objektplanung und Umsetzung sind derzeit getrennt beschriebene Maßnahmen in räumlich und bautechnisch sinnvolle Einheiten zusammen zu fassen.

3.1.1 Obersulzbach

Maßnahme:
Neugestaltung der Ortsmitte von Obersulzbach

MKZ 423 017

Zielsetzung:
Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte schaffen und Begrünen

Kurzbeschreibung:

Die Ortsmitte von Obersulzbach mit dem Gasthaus als zentraler Treffpunkt wird durch eine Umgestaltung aufgewertet und wieder prägender Mittelpunkt des Ortes. Das ungenutzte Waaghäuschen soll abgerissen und die bereits komplett sanierte Fassade des angrenzenden Wohnhauses wieder hergestellt werden. Der Straßenraum der Sackgasse (Länge ca. 50 m) wird vollständig neugestaltet, wobei die vorhandene Fahrbahnbreite von im Mittel ca. 4,50 m beibehalten werden kann. Um eine optische Abgrenzung zur Kreisstraße und einen Platzcharakter zu erhalten, ist die Pflasterung der gesamten Straße vorstellbar. Der südliche Randbereich wird entsiegelt und teilweise mit Rasenfugenpflaster befestigt, um Stellplatzmöglichkeiten für das Gasthaus und die Schausteller zur Kirchweih zu bieten. Eine Baumpflanzung in diesem Bereich wäre wünschenswert. Die nördlichen Randbereiche und Zufahrten der Sackgasse ebenso wie die angrenzenden Randbereiche mit Hofzufahrten an der Kreisstraße werden mit dem gleichen Pflaster neu befestigt, um ein einheitliches Bild in der Ortsmitte zu erhalten. Auf eine gute Begehbarkeit des Pflasters ist zu achten. In einer Objektplanung werden alle Einzelheiten und die Begrünung detailliert geplant.
Bei den Straßenbaumaßnahmen soll eine mögliche Kanalsanierung berücksichtigt und die baulichen Ausführungen mit der Gemeinde zeitlich abgestimmt werden.

Bestand:

Blick in die Sackgasse, mit Gasthaus und Waaghaus

Gasthaus im Kreuzungsbereich

Straßenraum am Waaghäuschen

Planungsinstrumente:
Kanaluntersuchung, Baugrundgutachten, Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 1/3, 1/5, 1/8, 23, 25, 28, 30/2; Sackgasse ca. 50 m lang, ca. 4,50 m breit, Randbereiche ca. 0,80 bis 3,00 m breit (Gesamtfläche ca. 600 m²); BT2/4

Geschätzte Kosten: 86.000 €

Priorität: 1

Anmutung/Beispielfoto:

Rasenfugenpflaster

einheitliche Randbereiche

Maßnahme: Neugestaltung Anwesen Haus 14b, Ortsmitte Obersulzbach	**MKZ 402 010**
Zielsetzung: Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte schaffen und Begrünen	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Das denkmalgeschützte Anwesen mit der Hs-Nr. 14 b liegt direkt an der Kreisstraße gegenüber dem Gasthaus und ist aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes ein großer Makel im Ortsbild von Obersulzbach. Das Grundstück ist in Gemeindebesitz, eine Nutzung der leerstehenden Gebäude konnte nicht gefunden werden. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz daher sind alle Maßnahmen das Gebäude betreffend mit dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen. Der Abwägungsprozess zum weiteren Umgang mit diesem Gebäude ist noch nicht abgeschlossen. Um die Ortsmitte gestalterisch und funktional aufzuwerten, wurde der Abbruch der beiden Gebäude vorgeschlagen. Dieser Eingriff muss durch das Denkmalamt über ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geprüft und genehmigt werden. Auch ein Teilabbruch und die Wiederverwendung der Sandsteine wären denkbar. Die entstehende Freifläche führt zu einer besseren Übersicht sowie mehr Freiraum im Kurvenbereich der Kreisstraße und kann zu einem Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte umgestaltet werden. Bei der Neugestaltung dieser Ortsmitte sollen historische und städtebauliche Belange berücksichtigt werden. Einzelne Überlegungen, die in der Objektplanung detailliert untersucht werden müssen, betreffen die Baulinie und die historische Gestaltung dieses Bereiches. Entlang der Kreisstraße ist die Baulinie im südlichen Bereich nicht einheitlich bzw. keine geschlossene Linie. Sie wird durch große Hofzufahrten, den weiten Gebäudeabstand und zurückgesetzte Nebengebäude beeinflusst. Durch den Gebäudeabbruch würde eine neue Baulinie entstehen, die dem Platz- und Kurvenbereich mehr Raum bietet (s. unten). Ein Ersatzbau, der eine Baulinie aufnimmt, scheint daher nicht notwendig und könnte durch die geplante Bushaltestelle auch nicht gewährleistet werden. Ein weiterer Punkt, der für einen Abbruch und eine Platzgestaltung spricht, findet sich im Liquidationsplan von 1834. Im Bereich der Hs-Nr. 14 ist an der Stelle des heutigen Wohnhauses Hs-Nr. 14 b kein Gebäude, sondern ein eingezäunter Garten dargestellt. Der Bereich war also schon früher ein grüner Raum in der Ortsmitte. Die Umgestaltung zu einem Treffpunkt mit Buswartehaus und Aufenthaltsbereich mit Sitzplatz, Infotafel, Briefkasten sowie entsprechender Gestaltung von Grünflächen soll diesen Aspekt wieder aufnehmen. Bspw. kann in Anlehnung an den historischen Garten ein Teilbereich zur Kreisstraße hin eingezäunt sein. Die Nutzung der alten Gebäudemauern oder der anfallenden Sandsteine zum Bau eines neuen Buswartehauses ist vorstellbar.	 Ostansicht mit Nachbarhof Nordansicht Wohnhaus Nordansicht Scheune

In Bezug auf die zukünftige Sanierung der Kreisstraße ist durch einen Abbruch der Gebäude die Entschärfung des Kurvenbereiches durch Vergrößerung des Kurvenradius möglich, wodurch die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht werden kann. Die Versetzung der Straßenlaterne und des Kabelverteilungskastens sind dafür notwendig.
Mögliche Gestaltungsvarianten und nähere Details sollen in einer Objektplanung unter Berücksichtigung aller Fakten und Beteiligten abgeklärt werden.

Zur Begradigung der Grundstücksgrenze sollte nach einem Abbruch der Gebäude eine Bodenordnung mit den Anwesen Hs-Nr. 14 durchgeführt werden.

Planungsinstrumente: Objektplanung, Rücksprache/Einbeziehung Denkmalamt und N-ergie

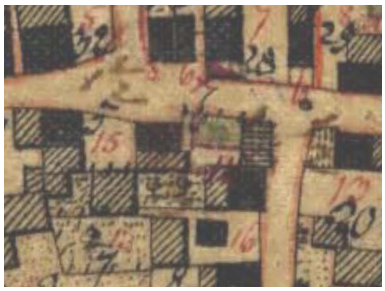
Fläche: Fl-Nr. 6/4; Gesamtfläche ca. 340 m²; BT4/7

Geschätzte Kosten: 131.500 €

Priorität: 1

Historische und Städtebauliche Gesichtspunkte:

Baulinien Ortsmitte Bestand und Planung



Ausschnitt Liquidationsplan 1834

Anmutung/Beispielfoto:

Nutzung alter Bausubstanz: z.B. Bushaltestelle Nenzenheim (Iphofen)

Buswartehäuschen im dörflichen Raum

Holzbank

Maßnahme: Neugestaltung Kirchenzugang Torbogenvorplatz	**MKZ 411 019**
Zielsetzung: Aufenthaltsqualität schaffen und Begrünen	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Die vorhandene Betonmauer und Brunneneinfassung werden abgebrochen. Der Brunnenschacht ist nach Angaben der Anwohner bereits teilweise verfüllt. Eine Reaktivierung des Brunnens wird nicht gewünscht, sodass der Schacht komplett aufgefüllt und die Betonabdeckung beseitigt werden kann. Im Laufe der Planung wurde diskutiert, ob der Brunnen ggf. doch erhalten werden kann. Durch Überprüfung des Brunnenschachtes muss die Durchführbarkeit abgewogen werden. Der Höhensprung im Gelände wird durch eine Mauer aus Natursteinquadern abgefangen, passend zur historischen Wehrmauer. Der Bereich zwischen der Mauer und der Kreisstraße sollte gepflastert und die vorhandene Betonwinkelrinne bis zur Wehrmauer fortgesetzt werden. Die entstehende Fläche oberhalb der Mauer wird ansprechend begrünt, sodass der gesamte Kircheneingang mit angrenzendem Dorfplatz ein einheitliches Bild ergibt. Eine Versetzung der Straßenbeleuchtung ist nicht erforderlich. Der Briefkasten und die offizielle Bushaltestelle sollten weiter nach Norden zur Maßnahme Ortsmitte auf das Grundstück der Hs-Nr. 14 b verlegt werden. Da die Kirche auf einem Bodendenkmal steht und die Wehrmauer denkmalgeschützt ist, ist eine Rücksprache mit dem Denkmalamt erforderlich. Diese Maßnahme sollt in Verbindung mit der Gestaltung der Ortsmitte und Randbereiche der Kreisstraße erfolgen.	 Blick von der Kreisstraße Blick vom Dorfplatz Betonfläche über altem Brunnen
Planungsinstrumente: Rücksprache/Einbeziehung Denkmalamt , Gestaltungsskizze	
Fläche: Fl-Nr. 1/2, (9, 10), Gesamtfläche ca. 30 m²; BT4	
Geschätzte Kosten: 6.000 €	
Priorität: 2	

Anmutung/Beispielfoto:

Natursteinmauern, verfugt oder als Trockenmauer mit Fugenbegrünung

Maßnahme:
Sanierung Bereich Kriegerdenkmal

MKZ 411 027

Zielsetzung:
Verbesserung Ortsbild, Wiederherstellen historischer Bausubstanz

Kurzbeschreibung:
Das Kriegerdenkmal mit dem Zugang durch den Torbogen in der Kirchhofmauer östlich der Kirche ist aufgrund der Lage an der Kreisstraße stark öffentlichkeitswirksam. Der gesamte Bereich um das Kriegerdenkmal bedarf einer Sanierung. Das Kriegerdenkmal selbst, der Torbogen mit dem verzierten Schlussstein und der Eingangsbereich werden wieder hergerichtet. Die beiden stark verwitterten Natursteintreppen, die zum höherliegenden Kirchhof führen, müssen erneuert werden. Die Beteiligung eines Fachmanns ist dabei unumgänglich.
Das aus den 1970er Jahren stammende Türchen sollte ersetzt werden, es dient dem Schutz der Fußgänger vor der direkt angrenzenden Kreisstraße. Da es leider keine historischen Fotos gibt, kann ein historischer Bezug über das Friedhofstor hergestellt werden. Die Gestaltungsmerkmale des Tores sollten sich im neuen Türchen wiederfinden.
Da die Kirche mit Wehrmauer und Ausstattungen unter Denkmalschutz steht und sich ein Bodendenkmal in diesem Bereich befindet, wird die Einbeziehung der Denkmalbehörde notwendig. Ebenso wie die Rücksprache mit dem Eigentümer, der Evangelisch-Luth. Kirchenstiftung Obersulzbach. Die Unterhaltungslast des Kriegerdenkmalbereiches liegt aber nach Aussagen der Ortsbürger aufgrund langfristiger Vereinbarungen beim Markt Lehrberg.
Es wird auch über eine Verlegung des Kriegerdenkmals in den Friedhof und einen Rückbau der Mauer nachgedacht.
Aufgrund der starken Öffentlichkeitswirkung und des schlechten Zustandes erhält die Maßnahme eine hohe Priorität.

Bestand:

Kriegerdenkmal an der Kreisstraße

Zugang Treppe Nord

Zugang Treppe Süd

Planungsinstrumente:
Objektplanung, Rücksprache/Einbeziehung Denkmalamt

Fläche: Fl-Nr. 10

Geschätzte Kosten: 35.000 €

Priorität: 1

Anmutung/Beispielfoto:

Friedhofstor Obersulzbach

Maßnahme:
Neugestaltung Vorplatz Schulscheune

MKZ 423 025

Zielsetzung:
Aufenthaltsqualität schaffen und Begrünen

Kurzbeschreibung:
Um den Platz zwischen Wehrmauer, Schulscheune und Pfarrhaus einheitlich gestalten zu können, ist Grunderwerb durch die Gemeinde bzw. ein Bodenordnungsverfahren notwendig. Die Garage mit Zufahrt gehört zum Pfarrhaus (etwa die Hälfte des Platzes) und sollte durch die Gemeinde erworben und die Garage abgerissen werden. Die Verhandlungen über diese Bodenordnung sind bereits abgeschlossen. Die private Garage an der Kirchhofmauer sollte ebenfalls abgerissen werden. Der gesamte Platz und die Wegeverbindung zum Dorfplatz werden mit passendem Betonrechteckpflaster im Reihenverband mit Wechsel befestigt (wie Dorfplatz). Die Entwässerung wird erneuert, auch durch eine Entwässerungsrinne vor dem Tor der Schulscheune. Neben dem Kirchhofzugang entsteht anstelle der abgerissenen Garage eine Grünfläche oder eine Rasenfugenpflasterfläche als Stellplatzmöglichkeit für den Pfarrer. Zudem erhält der Platz eine ansprechende Begrünung, bspw. durch einen Blühstreifen und eine Baumpflanzung. Die Wertstoffcontainer an der Straße vor dem Pfarrhaus sollen zur besseren Erreichbarkeit und aufgrund der Lärmbelästigung verlegt werden. Der derzeitige Standort wird entsiegelt und begrünt. Eine Möglichkeit wäre die Verlegung zur Kläranlage zwischen Obersulzbach und Untersulzbach. Die Standortsuche ist aber noch nicht abgeschlossen, da er auch im Winter befahrbar sein muss.
Für die Ausführung dieser Maßnahme ist eine Rücksprache mit dem Denkmalamt erforderlich, aufgrund der möglichen Lage im Bodendenkmalbereich und der denkmalgeschützten Wehrmauer, die durch den Abriss der Garage wahrscheinlich teilweise ausgebessert bzw. saniert werden muss.

Bestand:

Vorplatz mit Schulscheune und Pfarrhausgarage

Garage an Kirchhofmauer

Wertstoffcontainer vor Pfarrhaus

Planungsinstrumente:
Bodenordnung, Objektplanung, Rücksprache Denkmalamt

Fläche: Fl-Nr. 1/7, 9/1, 10/3, 39, 49; ca. 370 m²; BT4

Geschätzte Kosten: 63.500 €

Priorität: 1

Anmutung/Beispielfoto:

Pflasterung Dorfplatz

Blühstreifen

Maßnahme: Umbau Schulscheune	**MKZ 405 019**
Zielsetzung: Verbesserungen für Gemeinschaftsleben und Ortsbild	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Der mit Lehm und Beton befestigte Boden der Schulscheune wird aufgebrochen und durch ein passendes Betonpflaster oder eine Betondecke, jeweils mit dem entsprechenden Unterbau, ersetzt. Die Entwässerungsprobleme vor der Scheune sollen in der Maßnahme Vorplatz Schulscheune durch eine Entwässerungsrinne vor dem Tor gelöst werden. Das marode und unansehnliche Holztor auf der Südseite wird erneuert. Im Bereich der Garage auf der Nordseite der Schulscheune wird ein Wasser- und Stromanschluss in der Scheune hergestellt, um diesen beim Dorffest auf dem Dorfplatz nutzen zu können. Ein Anschluss von Süden scheint trotz etwas längerer Leitungen sinnvoll, da so die Leitungen über den durch Baumaßnahmen betroffenen Vorplatz der Schulscheune verlegt werden und ein Aufreißen des Dorfplatzes verhindert wird. Durch den Verkauf des Pfarrhauses wird ein neuer Wasseranschluss im Gemeindehaus notwendig, was in Verbindung mit dem Anschluss der Schulscheune geplant und ausgeführt werden sollte. Der exakte Verlauf und der Anschluss an vorhandene Leitungen muss vorab geklärt werden. Eine zeitgleiche Ausführung der Maßnahme mit MKZ Vorplatz Schulscheune wäre sinnvoll. Eine Rücksprache mit dem Denkmalamt aufgrund des vorhandenen Bodendenkmals und der Lage an der denkmalgeschützten Wehrmauer ist ratsam.	 Südansicht Schulscheune Innenraum Schulscheune Nordansicht Schulscheune
Planungsinstrumente: Rücksprache/Einbeziehung Denkmalamt	
Fläche: Fl-Nr. 9/1, (9, 10); Fläche ca. 80 m²	
Geschätzte Kosten: 18.500 €	
Priorität: 1	

Anmutung/Beispielfoto:

Beispiel Pflasterung – Wilder Verband

Maßnahme:
Neugestaltung Spielplatz am Gemeindehaus

MKZ 421 014

Zielsetzung:
Aufenthaltsqualität verbessern, Dorfgemeinschaft fördern

Kurzbeschreibung:

Der Spielplatz befindet sich auf dem Grundstück der Evangelisch-Luth. Pfarrpfründestiftung Obersulzbach, was die Gemeinde langfristig gepachtet hat. Durch den geplanten Verkauf des Pfarrhauses ist eine Bodenordnung notwendig, bei der die Fläche vergrößert werden soll. Verhandlungen zwischen Kaufinteressent und Kirchengemeinde laufen bereits.
Die vorhandenen Spielgeräte sind nur durch einzelne Kinder nutzbar und kaum interessant. Außerdem fehlen Balancier- und Klettermöglichkeiten, eine Rutsche und Rückzugsmöglichkeiten, Sand ist nur als Fallschutz vorhanden, zudem wird die gesamte Platzfläche schlecht ausgenutzt. Es muss ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept erstellt werden, möglicherweise auch unter Mitwirkung der Kinder. (In Obersulzbach ist der Anteil der Kinder mit 23% relativ hoch.)
Eine Umgestaltung sollte alle Defizite beseitigen und neue Spielmöglichkeiten sowie einen Platz für Kommunikation und Sitzplätze für ältere Menschen schaffen. Das Verhältnis zwischen Raumbedarf und Spielmöglichkeiten einzelner Geräte muss dabei abgewogen werden. So bietet eine Vogelnestschaukel im Vergleich zur vorhandenen Schaukel gleichzeitig mehreren Kindern Platz.
Eine Alternative zu teuren Spielanlagen sind selbstgebaute Spielmöglichkeiten aus Baumstämmen, Holzpodesten, Erdhügeln und Natursteinen. Unter Anleitung könnte in Eigenleistung ein individueller und besonderer Spielplatz entstehen, auf dem sich Kinder ausleben und ihrer Fantasie freien Lauf lassen können. Bspw. wäre mit Hilfe einer Decke über einen Stamm schnell ein „Haus“ gebaut. Es können Balancier- und Klettermöglichkeiten, aber auch Verstecke und eine Rutsche geboten werden. Außerdem sollte ein Ruhebereich und Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten entstehen, möglicherweise als Sitzkreis aus Naturstein mit mittiger Feuerstelle. Weitere Sitzmöglichkeiten bieten Holzbänke mit Lehne.
Die Pflege des Spielplatzes wird zwischen Dorfgemeinschaft und Gemeinde abgeklärt.

Bestand:

Spielgerät südlich der Gemeindehauses

Schaukel westlich des Gemeindehauses

Planungsinstrumente:
Objektplanung, Bodenordnung

Fläche: Fl-Nr. 39; ca. 440 m²

Geschätzte Kosten: 35.000 €

Priorität: 2

Anmutung/Beispielfoto:

Baumstämme zum Balancieren, Klettern, auch mit Seilen oder Netzen

Holzpodest zum Verstecken und Zusammensitzen

Rutsche am Hang

Kommunikationstreffpunkt

Sitzkreis mit Rosenhecke

Feuerstelle

Vogelnestschaukel

Kompakte Spielanlage

Maßnahme:
Neugestaltung Nebenstraße zum Friedhof

MKZ 113 018

Zielsetzung:
Neugestaltung Fahrbahn incl. Begrünen

Kurzbeschreibung:
Die Nebenstraße wird ab der Kreuzung Kreisstraße bis zum letzten Anwesen bzw. Beginn des Flurweges umgestaltet. Die Straße dient als Anliegerstraße, Zufahrt zum Friedhof sowie der Anbindung in die Feldflur und zum Bolzplatz mit Holzlagerplätzen.
Der Ausbau der Straße erfolgt auf einer Gesamtlänge von etwa 100 m. Die derzeitige Fahrbahnbreite von ca. 4,80 m, die sich im Bereich der Wehrmauer und Garage auf knapp 4,00 m verschmälert, bleibt soweit erhalten. Ein Vollausbau mit Asphalt incl. der Randeinfassungen ist angedacht. Die angrenzenden Zufahrten zum Friedhof und dem Parkplatz werden mit Betonpflaster erneuert bzw. angeglichen. Möglicherweise kann der gesamte Parkplatz neu gepflastert werden. Bei der Planung ist außerdem zu beachten, dass das Fahrzeug des Bestatters im Bereich der Friedhofszufahrt auf der Straße parkt, da die Zufahrt ein zu starkes Gefälle besitzt und der seitliche Zugang zum Friedhof zu schmal ist. Eine Aufweitung dieses Zugangs oder eine höhenmäßige Angleichung der Hauptzufahrt, um eine Zufahrt in den Friedhof zu ermöglichen, ist mit Kirche und Gemeinde abzustimmen. Um nicht wie bisher den landwirtschaftlichen Verkehr zu behindern, muss eine Lösung gefunden werden. Möglicherweise kann der vorgesehene Stellplatz am Vorplatz Schulscheune genutzt werden.
Die Ausführung dieser Maßnahme sollte in Verbindung mit einer möglichen Kanalsanierung stattfinden. Der Bauablauf muss mit der Gemeinde abgestimmt werden. Außerdem ist eine zeitnahe Ausführung dieser Maßnahme mit der Maßnahme Neugestaltung Vorplatz Schulscheune sinnvoll.

Bestand:

Straßenraum bei Friedhofszufahrt

Übergang Flurweg zur Anliegerstraße

Engstelle bei Wehrmauer

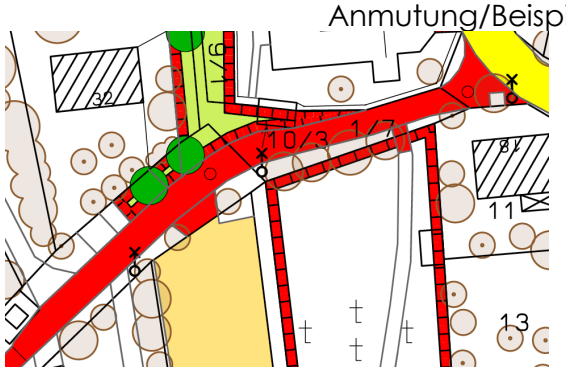
Planungsinstrumente:
Kanaluntersuchung, Baugrundgutachten, Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 1/7, 49; Länge ca. 100m, Breite i.M. 4,50m; BT2

Geschätzte Kosten: 40.000 €

Priorität: 1

Anmutung/Beispielfoto:

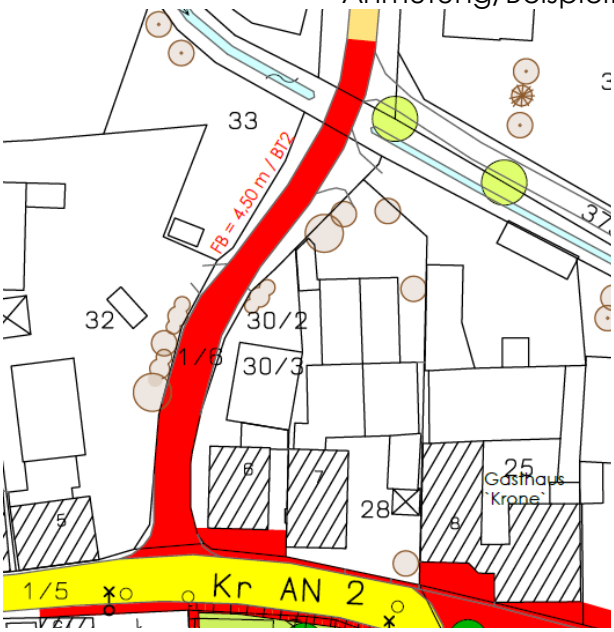


Kartenausschnitt (Ohne Maßstab)

Neugestaltete Anliegerstraße

Maßnahme: Erneuerung Gemeindeverbindungsstraße nach Oberdachstetten	**MKZ 113 026**
Zielsetzung: Erneuerung der Fahrbahn incl. Begrünen	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Norden nach Oberdachstetten bzw. zur B13 weist beschädigte Randeinfassungen und Risse in der Fahrbahn auf. Dennoch besteht eine relativ hohe Restnutzungsdauer, sodass diese Maßnahme nur eine geringe Priorität erhält. Eine Erneuerung der Gemeindeverbindungsstraße incl. der Randbereiche von der Kreuzung Kreisstraße bis zum Ortsschild (ca. 90 m) ist wünschenswert, um ein einheitliches Ortsbild in Verbindung mit der nahen Ortsmitte zu erhalten. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 4,50 m, in Richtung Kreisstraße nimmt die Breite bis etwa 6,00 m zu. In der Straße liegt etwa 15 m ab der Kreisstraße der Kanal an den die Haushalte angeschlossen sind. Bei einer möglichen Kanalsanierung wird diese Straße auch betroffen sein. Die genaue Lage und der Zustand des Kanals muss durch die geplante Untersuchung der Gemeinde festgestellt werden, da in den Planunterlagen der Gemeinde in dieser Straße kein Kanal verzeichnet ist.	 Zufahrt von der Kreisstraße Blick Richtung Ortsausgang
Planungsinstrumente: Kanaluntersuchung, Baugrundgutachten, Objektplanung	
Fläche: Fl-Nr. 1/6, 294; Länge ca. 90 m, Breite 4,50 m; BT2	
Geschätzte Kosten: 36.000 €	
Priorität: 3	

Anmutung/Beispielfoto:

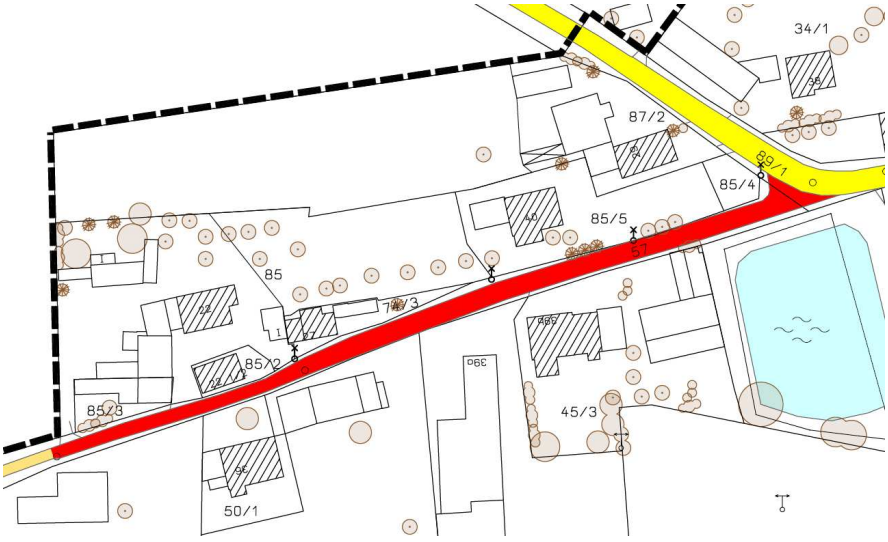


Kartenausschnitt (Ohne Maßstab)

Neugestaltete Anliegerstraße

Maßnahme: Erneuerung Nebenstraße „Ziegelhütte“	**MKZ 113 034**
Zielsetzung: Erneuerung der Fahrbahn incl. Begrünen	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Im Kreuzungsbereich Nebenstraße „Ziegelhütte“ und Kreisstraße sowie im westlichen Teil der Nebenstraße sind deutliche Risse in der Fahrbahn und sanierungsbedürftige Randeinfassungen bzw. Entwässerungseinrichtungen vorhanden. Die Randbereiche bedürfen ebenfalls einer Umgestaltung. Außerdem ist Asphaltdecke der gesamten Straße durch Wiederherstellung nach einem Aufbruch bereits gestört. Trotzdem weist die Straße noch eine relativ hohe Restnutzungsdauer auf und wird daher einer geringen Priorität zugeordnet. In wie weit die Straße von einer Sanierung des Kanals betroffen ist, muss über die durchgeführte Kanaluntersuchung mit den festgestellten Schadensklassen ermittelt werden. Der bauliche Ablauf sollte mit einander abgestimmt werden, sodass nach der Kanalsanierung die Maßnahme der Dorferneuerung erfolgen kann. Die Sanierung ist auf einer Länge von ca. 220 m von der Kreisstraße bis zum letzten Anwesen bzw. dem Anschluss Flurweg geplant. Die Fahrbahnbreite beträgt nahe der Kreisstraße ca. 4,80 m und verjüngt sich in Richtung Westen auf die 3,00 m Breite des Flurweges. Eine einheitliche Breite von 4,50 m ist angedacht, Engstellen sind zu berücksichtigen.	 Zufahrt von der Kreisstraße Beschädigte Entwässerung Betonierte Randbereiche
Planungsinstrumente: Objektplanung, Bodenordnung, Bodengutachten	
Fläche: Fl-Nr. 57; Länge ca. 220m, Breite 4,50 m; BT2	
Geschätzte Kosten: 88.000 €	
Priorität: 3	

Anmutung/Beispielfoto:



Kartenausschnitt (Ohne Maßstab)

Neugestaltete Anliegerstraße

Maßnahme: Sanierung Friedhofsmauer	**MKZ 411 035**
Zielsetzung: Verbesserung für Ortsbild	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Die Friedhofsmauer umgibt den gesamten Friedhof und weist viele Schadstellen auf, vor allem Teilbereiche im Nordwesten und Osten sind sehr stark beschädigt. Aufgrund der Lage neben der Kirche und dem angrenzenden Parkplatz ist die Mauer sehr öffentlichkeitswirksam und beeinflusst das Ortsbild von Obersulzbach. Das Mauerwerk ist teils marode und die Mauerabdeckung stark beschädigt bzw. nicht mehr vorhanden. Eine Sanierung bzw. eine Neugestaltung in Teilbereichen ist unumgänglich. Die Holztür, als Verbindung zwischen Friedhof und Parkplatz, kann erneuert werden. Ein Türchen aus Metall mit Gestaltungsmerkmalen des Friedhoftores wäre wünschenswert. Der Friedhof ist im Eigentum der Kirchengemeinde. Da die Mauer unter Denkmalschutz steht, ist eine Abstimmung mit dem Denkmalamt notwendig. Dabei sind das genaue Ausmaß und die Möglichkeiten der Ausführung zu klären.	 Mauer im nordwestl. Bereich Mauerabdeckung Zugangstür vom Parkplatz
Planungsinstrumente: Rücksprache/Einbeziehung Denkmalamt und Eigentümer Kirche, Sanierungskonzept	
Fläche: Fl-Nr. 435, 436; Länge gesamt ca. 230 m	
Geschätzte Kosten: 81.500 €	
Priorität: 1	

Anmutung/Beispielfoto:

Friedhofstor Obersulzbach

Maßnahme: Wanderparkplatz Obersulzbach	**MKZ 141 011**
Zielsetzung: Förderung Naherholung und Tourismus	**Bestand:** Rastplatz mit vorhandenen Sitzgelegenheiten und Infotafel
Kurzbeschreibung: An der Gemeindeverbindungsstraße von Obersulzbach nach Oberdachstetten befindet sich kurz nach dem Ortsausgang Obersulzbach, an der Abzweigung eines Flurweges eine öffentliche Fläche mit Sitzgelegenheit und Infotafel. Der Fernwanderweg Wasserscheideweg führt hier direkt vorbei. Der Vorstand stellt sich die Einrichtung eines Wanderparkplatzes auf diesem Grundstück vor. Der Bau von Schotterrasenstellplätzen wäre denkbar. Die genaue Lage und Abmessungen muss eine Planung klären. Auch hier ist die Lage im LSG bzw. Naturpark zu beachten, außerdem befinden sich am nördlichen Flurweg Hecken beidseitig des Weges, die als kartierte Biotope gelistet sind. Diese Maßnahme ist schon längere Zeit im Gespräch und soll möglichst schnell umgesetzt werden. Eine Förderung über die Dorferneuerung ist wünschenswert. Weitere Fördermöglichkeiten wären noch abzuklären, z.B. über das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) der kommunalen Allianz NoRa. Auch der Einmündungsbereich des Feldweges als Zufahrt und Stellfläche ist mit zu berücksichtigen. Die Fläche liegt derzeit nicht im Verfahrensgebiet.	
Planungsinstrumente:	
Fläche: Fl-Nr. 108, ca. 150 m²	
Geschätzte Kosten: 5.000 €	
Priorität: 1	

Maßnahme: Pflegemaßnahmen an ortsbildprägenden Großbäumen	**MKZ 516 015**
Zielsetzung: Verbesserung der Ortsdurchgrünung	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: In Verbindung mit dem Ausbau der Seitenstraße zum Friedhof in Obersulzbach erhält die Linde an der Kreuzung zur Kreisstraße einen fachmännischen Pflegeschnitt. Im Zuge der Neugestaltungsmaßnahmen werden möglicherweise weitere Pflegeschnitte an den vorhandenen Gehölzen notwendig.	 Linde im Kreuzungsbereich
Planungsinstrumente:	
Fläche: Fl-Nr. 1/7, 39 und weitere s. Dorferneuerungskarte	
Geschätzte Kosten: 10.000 €	

Maßnahme: Löschweiher Obersulzbach	**MKZ 221 015**
Zielsetzung: Dorfweiher mit Aufenthaltsqualität schaffen	
Kurzbeschreibung: Der Löschweiher in Obersulzbach befindet sich im Norden des Ortes neben dem Sulzbach. Die Uferböschung ist in Teilbereichen eingestürzt und der Holzzaun marode. Unterhaltungsmaßnahmen sind dringend erforderlich. Derzeit wird keine Umgestaltung zu einem Dorfweiher gewünscht, aber die Nutzung als Löschweiher ist zu erhalten und u.a. die DIN 14210 zu beachten. Sollte im Laufe des Verfahrens Grunderwerb um den Weiher möglich sein, ist eine mögliche Umgestaltung in Erwägung zu ziehen. (Dabei ist Nutzung als Löschweiher zu beachten, da Wassernetz zu geringen Druck aufweist um Löschwasser zu entnehmen.) Falls diese Maßnahme nicht gefördert werden kann, muss sie durch die Gemeinde ausgeführt werden.	
Planungsinstrumente: Objektplanung	
Fläche: Fl-Nr. 374	
Geschätzte Kosten: 50.000 €	
Priorität: 2	

Maßnahme: Sanierung Kirchhofmauer	**MKZ 411 043**
Zielsetzung: Verbesserung Ortsbild, Wiederherstellung historischer Bausubstanz	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Die Kirchhofmauer umschließt die gesamte Pfarrkirche und weist viele Schadstellen auf. Aufgrund des geplanten Abbruchs am Kirchenvorplatz und der Sanierung des Kriegerdenkmals ist eine Teilsanierung bereits mit eingeschlossen. Die Mauer ist sehr öffentlichkeitswirksam und beeinflusst das Ortsbild von Obersulzbach maßgeblich. Das Mauerwerk ist teils marode und die Mauerabdeckung stark beschädigt. Eine Gesamtsanierung in Verbindung mit den anliegenden Maßnahmen ist unumgänglich. Das Kirchenareal ist im Eigentum der Kirchengemeinde. Da die Mauer unter Denkmalschutz steht, ist eine Abstimmung mit dem Denkmalamt notwendig. Dabei sind das genaue Ausmaß und die Möglichkeiten der Ausführung unter zu Hilfenahme eines Fachmannes zu klären.	 Mauer neben Kreisstraße Zugang Kriegerdenkmal Bereich Schulscheune Hauptzugang innen
Planungsinstrumente: Rücksprache/Einbeziehung Denkmalamt und Eigentümer Kirche, Sanierungskonzept	
Fläche: Fl-Nr. 10, Länge gesamt ca. 120 m	
Geschätzte Kosten: 60.000 €	
Priorität: 1	

3.1.2 Berndorf

Maßnahme: Gestalterische Aufwertung Löschweiher	**MKZ 221 104**
Zielsetzung: Aufenthaltsqualität schaffen und Begrünung	**Bestand:** Blick Richtung Ortsausgang Löschwasserentnahmestelle Damm zwischen Weiher und Bachlauf Freiraum für Rastplatz
Kurzbeschreibung: Der Löschweiher wird als Wasserreservoir für Löschwasser benötigt. Er ist die einzige Wasserentnahmestelle in Berndorf, da die Wasserleitungen aufgrund des geringen Leitungsdrucks und –Durchmessers für die Löschwasserentnahme nicht genutzt werden können. Er wird durch ein Rohr gespeist, dass bei Anwesen Hs.-Nr. 13 vom Bach abzweigt und mit sehr geringem Gefälle zum Weiher führt. Bei der Umgestaltung des Löschweihers ist die DIN 14210 zu beachten. Anforderungen dieser Norm sind u.a.: mind. 2,00 m Wassertiefe; mind. 1.000 m³ Fassungsvermögen oder ein Nachweis über die erforderliche Löschwassermenge; Löschwasserentnahme über Saugrohr oder -schacht; mind. 1,25 m hohe Einfriedung mit Tor und 1 m breitem begehbaren Streifen; fließende Gewässer dürfen nicht hindurchführen (Gefahr der Verschlammung); Beschilderung (DIN 4066-B3) und Feuerwehrzufahrt (DIN 14090) sind notwendig. Außerdem wäre ein Ermittlungsverfahren zur nutzbaren Wassermenge durch Feuerwehr und Kreisbrandmeister durchzuführen. Die angedachte Umgestaltung des Löschweihers zum Feuchtbiotop ohne Zaun scheint daher nicht möglich. Um das Wasser trotzdem erlebbar zu machen, wären zwei Möglichkeiten denkbar: 1. Variante: Im westlichen Bereich wird der Löschweiher durch eine Flachwasserzone erweitert. Das Wasservolumen bleibt dadurch erhalten bzw. vergrößert sich. Der Löschweiher wird so neu eingezäunt, dass die Flachwasserzone zugänglich bleibt. Der Zaun trennt die Wasserfläche räumlich voneinander. Das kann bspw. durch Natursteine im Wasser ermöglicht werden, auf denen der Zaun angebracht wird. Eine Objektplanung in Abstimmung mit Feuerwehr und Kreisbrandmeister ist notwendig. 2. Variante: ist die Umgestaltung des Berndorfer Baches westlich des Löschweihers. Der Bach wird verbreitert und leicht angestaut. Die neuentstehenden Uferzonen können mit Natursteinen und möglicherweise einem Holzsteg begehbar gemacht werden. Um den Ortseingang weiter aufzuwerten wird die Umzäunung des Löschweihers komplett erneuert. Außerdem wird neben dem Löschweiher ein Rastplatz mit Sitzgelegenheit und Infotafel über den Naturpark, Wanderwege etc. für Wanderer gewünscht. Der Rastplatz sollte westlich des Löschweihers liegen, sodass Saugstelle und Feuerwehrzufahrt am Löschweiher frei bleiben. Die vorhandene Begrünung kann durch Pflanzungen heimischer Gehölze ergänzt werden, sodass gleichzeitig der Ortseingang	

eingegrünt wird. Mögliche Varianten und Details sollen in einer Objektplanung geklärt werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss die öffentliche Fläche vergrößert werden, der angrenzende Nachbar erklärte sich grundsätzlich für Bodenordnungsmaßnahmen bereit.
Zur besseren Pflege und Unterhaltung der Wasserflächen muss der nördliche Weg im Bereich des Löschweihers durch Bodenordnung öffentlich gemacht und befestigt werden. Dies wird als eigene Maßnahme vorgesehen.
Das Problem der Mahd auf dem schmalen Damm zwischen Weiher und Bach könnte durch das Anlegen eines Wildblumenstreifens verringert werden. Bspw. würde sich hier das Saatgut „Ufermischung“ von Rieger-Hofmann anbieten. Die Pflege beschränkt sich auf eine Mahd im Jahr.

Zufahrt Flurweg

Berndorfer Bach neben dem Flurweg

Planungsinstrumente:
Bodenordnung, Objektplanung

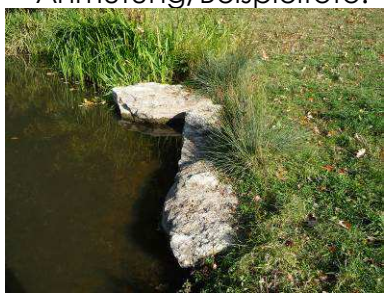
Fläche: Fl-Nr. 408/1, 474, 475, 544/1; ca. 1000 m²
Flurweg : Fl-Nr. 522/2; ca. 70 m, Breite ca. 4,00 m; BT2/4

Geschätzte Kosten: 26.000 €

Priorität: 1

Anmutung/Beispielfoto:

Natursteine im Wasser



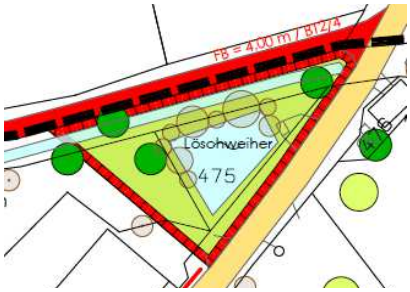
Ufergestaltung mit Naturstein

Wildblumensaum

Aufweitung des Baches mit Uferbefestigung aus Naturstein

Holzsteg

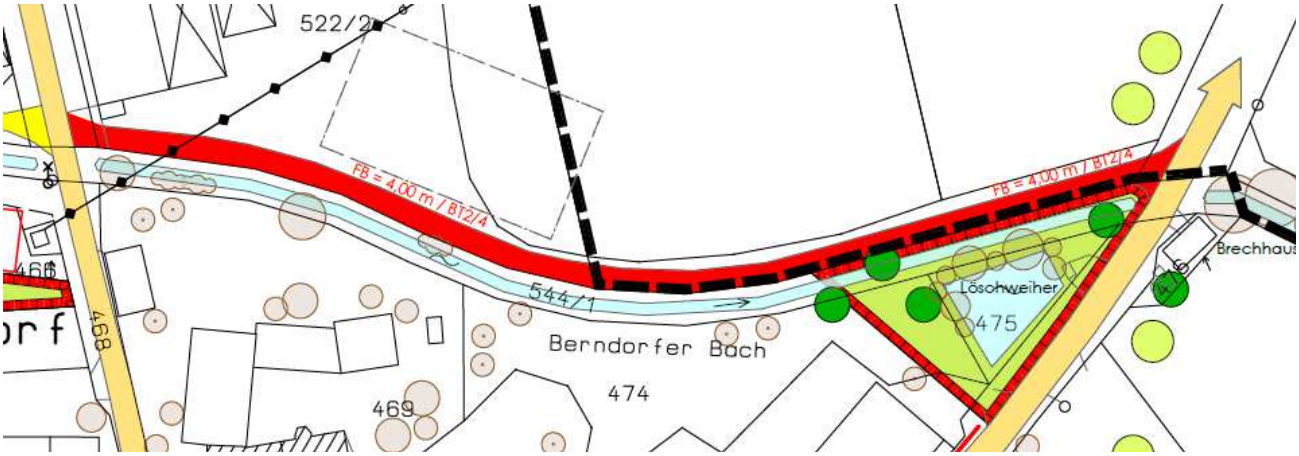
Infotafel über Naturpark



Kartenausschnitt (Ohne Maßstab)

Maßnahme: Flurweg am Löschweiher	**MKZ 116 106**
Zielsetzung: Wegeverbindungen verbessern, Verkehrssicherheit erhöhen	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Der Flur ist eine Umgehung für die landwirtschaftlichen Maschienen mit direkter Anbindung an die Biogasanlage. Dder weg ist derzeit unbefestigt und stellt aufgrund der Staubentwicklung eine erhebliche Beeinträchtigung für die Anwohner dar. Der Flurweg soll auf der gesamten Länge von der Abzweigung Gemeindestraße bis zur Kreuzung am Kreuthweg staubfrei ausgebaut werden. Die bestehende Breite von etwa 4,00 m ist dabei ausreichend. Dadurch wird auch der Schmutzeintrag auf die Gemeindestraße, durch den häufig befahrenen Flurweg verringert.	 Zufahrt Flurweg
Planungsinstrumente: Bodenordnung	
Fläche: Fl-Nr. 522; Länge ca. 200 m, Breite 4,00 m; BT2	
Geschätzte Kosten: 60.000 €	
Priorität: 1	

Anmutung/Beispielfoto:



Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme: Außensanierung Brechhaus	**MKZ 405 108**
Zielsetzung: Verbesserung des Ortsbildes und Begrünung	
Kurzbeschreibung: Das unansehnliche Brechhaus am östlichen Ortseingang von Berndorf bekommt eine Fassadensanierung und das marode Holztor wird durch ein neues ersetzt. Da das Brechhaus direkt am Ortseingang steht, ist es sehr öffentlichkeitswirksam und prägend für das Ortsbild. Es wird als Unterstellmöglichkeit für die landwirtschaftlichen Gemeinschaftsmaschinen genutzt. Außerdem soll die Abwasserpumpstation westlich des Brechhauses in Abstimmung mit der Nutzbarkeit begrünt werden, um eine bessere Einbindung in die Landschaft und die Eingrünung des Ortseingangs in Verbindung mit dem gegenüberliegenden Löschweiher zu erhalten. Auch hier könnten die Grünflächen mit einer Wildblumenansaat optisch ansprechender und pflegeleichter gestaltet werden.	 Ortseingang mit Brechhaus Brechhaus Westansicht Pumpstation für Abwasser
Planungsinstrumente: Nutzungs- und Sanierungskonzept	
Fläche: Fl-Nr. 476	
Geschätzte Kosten: 10.000 €	
Priorität: 3	

Anmutung/Beispielfoto:

Gestaltungsbeispiel Holztor

Blumenwiese

Maßnahme: Neugestaltung Ortsmitte Berndorf	**MKZ 423 106**
Zielsetzung: Aufenthaltsqualität schaffen und Begrünung	 Ortsmitte mit Blick Richtung Westen
Kurzbeschreibung: Die Ortsmitte von Berndorf wird durch die Gemeindeinfotafel am alten Waaghäuschen, den Zeitungs- und Briefkasten sowie eine Bank auf Privatgrund markiert. Jedes dieser Elemente liegt auf einer anderen Straßenseite des Kreuzungsbereiches. Damit ein Dorftreffpunkt mit Aufenthaltsqualität entstehen kann, ist eine Umgestaltung notwendig. Das ungenutzte alte Waaghäuschen wird abgebrochen und die Betonflächen entsiegelt. Der Platzbereich wird gepflastert, begrünt und mit einer Sitzgelegenheit sowie einer neuen Gemeindeinfotafel und ansprechender Begrünung ausgestattet. Auch eine Überdachung bzw. ein Unterstand für die Wanderer wäre denkbar. Ob dafür ein Umbau des Waaghäuschens möglich ist, sollte eine Objektplanung klären. Der Zeitungskasten und evtl. auch der Briefkasten werden von der gegenüberliegenden Straßenseite hierher versetzt, sodass sich alle Elemente an einem Punkt konzentrieren. Die Randbereiche Gegenüber werden in die Gestaltung einbezogen. Die angrenzende Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück wird auf öffentlichem Grund ebenfalls befestigt.	 Waaghäuschen Sitzbank und Zeitungskasten an gegenüberliegenden Gebäude
Planungsinstrumente: Objektplanung, Bodenordnung	
Fläche: Fl-Nr. 408/1, 452; ca. 60 m²; BT4	
Geschätzte Kosten: 15.000 €	
Priorität: 1	

Anmutung/Beispielfoto:

Holzbank

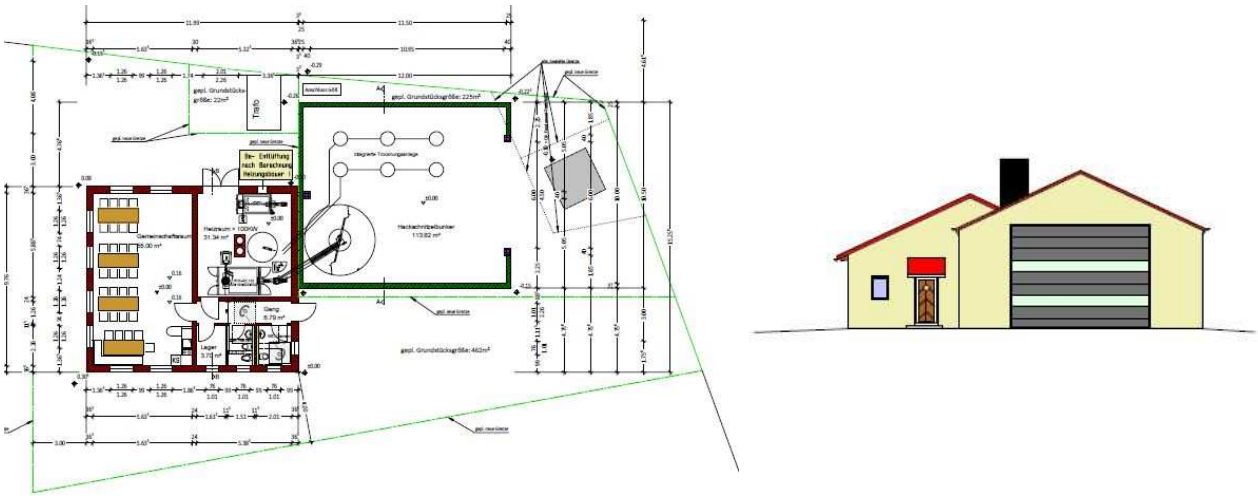
Gemeinde-Informationstafel

Maßnahme: Neubau Gehweg Hauptstraße Berndorf, incl. Randbereiche	**MKZ 122 106**
Zielsetzung: Wegeverbindungen verbessern, Verkehrssicherheit erhöhen	**Bestand:** Randbereiche für Gehweg
Kurzbeschreibung: Aus Verkehrssicherheitsgründen und zur besseren Begehbarkeit der Gemeindeverbindungsstraße soll nördlich der Straße ein Gehweg geplant werden. Grunderwerb bzw. Bodenordnung scheint nicht notwendig, der vorhandene öffentliche Grund ist ausreichend breit um einen Gehweg von 1,20 – 1,40 m Breite anzulegen. Der Gehweg könnte mit der Bordsteinabsenkung der Zufahrt zur Scheune Hs-Nr. 15 am östlichen Ortseingang beginnen und mit der letzten Hofzufahrt Hs-Nr. 20 am westlichen Ortseingang enden. Der Weg soll bis zum Löschweiher als wassergebundene Wegedecke fortgesetzt werden. Die letzten beiden Anwesen im Osten liegen höher, sodass eine Böschung zur Straße entsteht, die bspw. mit einer Trockenmauer aus Naturstein (ca. 25 m) abgefangen werden muss. Die beschädigten Randeinfassungen (Betonwinkelrinnen) werden durch neue Randeinfassungen ersetzt. Ein Eingriff in die bestehende Fahrbahndecke ist dabei unumgänglich. Der Gehweg und die angrenzenden Zufahrten werden mit Betonrechteckpflaster befestigt. Um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten und unnötige Flächenversiegelung zu beseitigen ist auch die Umgestaltung der Randbereiche auf der Südseite der Straße notwendig. Hier werden die verschiedenen defekten Randeinfassungen einheitlich ausgetauscht, die Befestigungen der Zufahrten mit Betonpflaster oder Rasenfugenpflaster erneuert und unnötig befestigte Teilbereiche entsiegelt und begrünt. Wegen der eventuellen Umlegung der Kosten gemäß Gemeindesatzung ist eine intensive Beteiligung der Anlieger in der Planungsphase erforderlich.	Bereich westl. Ortsausgang
Planungsinstrumente: Objektplanung	Südl. Randbereiche
Fläche: Fl-Nr. 408/1 und alle angrenzenden Grundstücke; Länge ca. 280 m, Breite 1,20 – 1,40 m; Randbereiche ca. 200 m²; BT4	
Geschätzte Kosten: 110.000 €	
Priorität: 2	

Anmutung/Beispielfoto:

Gepflasterte Gehwege und einheitlich gestaltete Randbereiche

Maßnahme: Kombiniertes Nahwärme-/Gemeinschaftshaus Berndorf	**MKZ 403 016**
Zielsetzung: Unterkunft für die Dorfgemeinschaft, Nahwärmenetz	
Kurzbeschreibung: Der bereits in der Vorbereitungsphase genannte Wunsch zur Einrichtung eines Nahwärmenetztes in Berndorf wurde im Sommer 2014 konkretisiert. Die Nahwärme GbR Berndorf plant den Bau einer Hackschnitzelanlage mit Anschluss mehrerer Wohngebäude, unter anderem ein Wohnhausneubau mit Fertigstellungstermin im Jahr 2015. Dafür wurde eine GbR mit 10 Teilnehmern gegründet. Da es in Berndorf seit der Schließung des Gasthauses keine öffentlichen Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft mehr gibt, bietet es sich an, bei einem Gebäudeneubau einen Raum für die öffentliche Nutzung einzuplanen. In dem geplanten Gebäude sollen Hackschnitzellager, Heizraum und eine Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Sanitärbereich Platz finden. Der Bau soll größtenteils in Eigenleistung errichtet werden. Die Leitungen werden in den Randbereichen ohne Eingriff in die Straßen verlegt. Eine schnellstmögliche Bauausführung wird gewünscht, um im Winter 2015 in Betrieb gehen zu können. Eine Förderung für das Hackschnitzellager und den Gemeinschaftsraum über das Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) sowie ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn mit Genehmigung des ALE sind anzustreben. Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft hat die Maßnahme im Vorgriff auf den Gesamtdorferneuerungsplan beschlossen. Verhandlungen zwischen dem ALE Mfr., der TG, der GbR und der Gemeinde als Planer und Bauträger laufen bereits.	
Planungsinstrumente: Objektplanung	
Fläche: Fl-Nr. ; Maße, ca. 12 x 16 m, Firsthöhe ca. 7 m	
Geschätzte Kosten: 150 000 €	
Priorität: 1	



Ausschnitt Planung Friedrich Hüftlein

3.1.3 Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter (ohne Förderung über das ALE)

Im Rahmen der Vorplanung sind weitere Maßnahmen für dringend notwendig erachtet worden, die allerdings teilweise bei der Prüfung durch das Amt für ländliche Entwicklung aus verschiedenen Gründen oder auf Grund ihrer Lage außerhalb der Bearbeitungsgrenze aus der Maßnahmenliste herausgefallen sind. Da sie aber dennoch wichtige Grundansätze für die Ortsentwicklung und Gestaltung über die Dorferneuerung hinaus bieten, sollen sie an dieser Stelle kurz erläutert und als Maßnahme der Gemeinde oder Dritter ausgeführt werden.

Maßnahme:
Neugestaltung Kreisstraße in Obersulzbach

(Nr. 100 100)

Zielsetzung:
Verkehrssicherheit schaffen , Ortsbild verbessern

Kurzbeschreibung:

Der Straßenraum der Kreisstraße ist ein wichtiger und prägender Bereich, der sich durch ganz Obersulzbach zieht. Die Neugestaltung der Kreisstraße Kr AN2 ist Aufgabe des Landkreises. Nach früheren Aussagen des Staatlichen Bauamtes waren keine Aus- oder Umbaumaßnahmen an der Kreisstraße im Bereich von Obersulzbach geplant. Daher hat die Gemeinde über Bürgermeisterin Frau Hans erneut Kontakt aufgenommen und die Notwendigkeit der Umgestaltung in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen der Dorferneuerung genauer erläutert. Die Möglichkeiten müssen noch endgültig abgeklärt werden.
Nach der Kanaluntersuchung könnte eine Sanierung des Kanals durch die Gemeinde und damit verbunden ein Eingriff in die Kreisstraße notwendig werden. Eine anschließende Neugestaltung der Kreisstraße im Ortsbereich von Obersulzbach wäre wünschenswert. Diese Neugestaltung bezieht die Randbereiche und Zufahrten mit ein. Die Umgestaltung sollte sich der geplanten Neugestaltung der Ortsmitte mit Seitenstraße anpassen. In der Ortsmitte sollte die Kurve am Gasthaus entschärft werden, was in Verbindung mit MKZ 402 010 zu realisieren wäre. An den Ortseingängen soll eine Verkehrsberuhigung stattfinden, bspw. durch Verengung der Fahrbahn. Aber auch Baumpflanzungen im Bereich des Ortsschildes als Markierung des Ortseingangs wären denkbar. Falls erforderlich kann in diesen Bereichen am Ortseingang eine Bodenordnung über die Dorferneuerung stattfinden.

Ortseingang Ost

Kreisstraße Ortsmitte

Kreisstraße Richtung Westen

Kurvenbereich Ortsmitte

Planungsinstrumente:
Objektplanung, Baugrundgutachten

Fläche: Fl-Nr. 1/2, 1/5, 89/1, 387/2

Anmutung/Beispielfoto:

Innerörtliche Randgestaltung

Verkehrsberuhigung (Fahrbahnverschwenkung)

Maßnahme:
Sanierung Flurweg Richtung Bolzplatz Obersulzbach

(Nr. 100 200)

Zielsetzung:
Verbesserung für die Landwirtschaft

Kurzbeschreibung:

Dieser Flurweg ist die Anbindung an die südliche Feldflur und das Waldgebiet, sowie die Zufahrt zum Bolzplatz und den Holzlagerflächen bei der Gemeindescheune.
Der Ausbau des Weges ist auf einer Gesamtlänge von ca. 210 m mit Asphaltierung von 3,00 m Breite (wie Bestand) geplant. Als kostensparende Variante wäre auch das Überteeren der vorhandenen Fahrbahn nach zertrümmern der Betonplatten denkbar. Die Tragfähigkeit des vorhandenen Unterbaus sollte überprüft werden.
Der Flurweg beginnt am Ende der Nebenstraße zum Friedhof und sollte mindestens bis zum Kurvenbereich am Waldrand ausgebaut werden. Der Weg liegt im angeordneten Verfahrensgebiet der Dorferneuerung. Eine zeitnahe Ausführung in Verbindung mit der Sanierung der Nebenstraße zum Friedhof wäre denkbar.

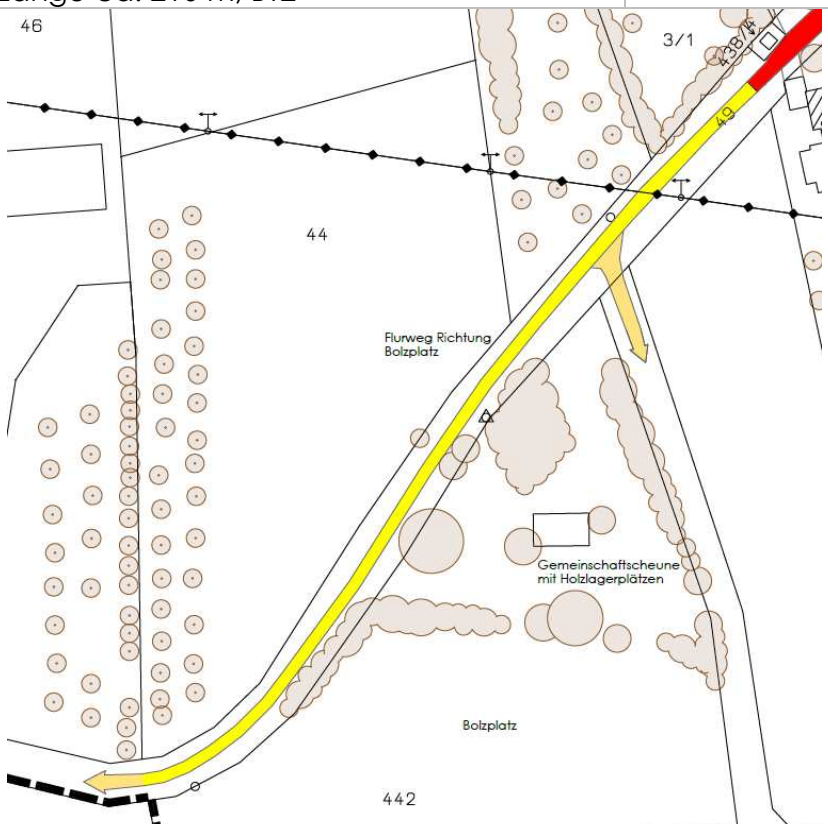
Bestand:

Betonplattenweg durchgehend stark beschädigt

Kreuzungsbereich nördlich des Sportplatzes

Planungsinstrumente:
Baugrundgutachten

Fläche: Fl-Nr. 49, Länge ca. 210 m; BT2



Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme:
Sanierung Bühlweg Obersulzbach

(Nr. 100 300)

Zielsetzung:
Verbesserung für die Landwirtschaft

Kurzbeschreibung:

Der Bühlweg dient der Erschließung der nordöstlichen Feldflur, als landwirtschaftlicher Umgehungsweg Richtung Oberdachstetten und wird auch von den Anwohnern als Spazierweg genutzt. Er beginnt im Süden an der Kreisstraße und endet im Norden an der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberdachstetten. Der Weg ist aufgrund von Setzungen und schadhaftem Asphaltbelag sanierungsbedürftig.
Die Sanierung des Weges kann mit Asphaltierung von etwa 3 m Breite (wie Bestand) geplant werden. Die Tragfähigkeit des Unterbaus sollte durch ein Baugrundgutachten geprüft werden. Aufgrund der Nutzung als Spazierweg, ist entlang des Weges die Aufstellung von ein oder zwei Sitzbänken an geeigneter Stelle mit Blick über das Tal und den Ort wünschenswert. Außerdem sollten die im Landschaftsplan festgelegte Begrünung ausgeführt werden.
Für den Ausbau und die Förderung als Radweg ist die Einbeziehung des Flst. 356 erforderlich.

Bestand:

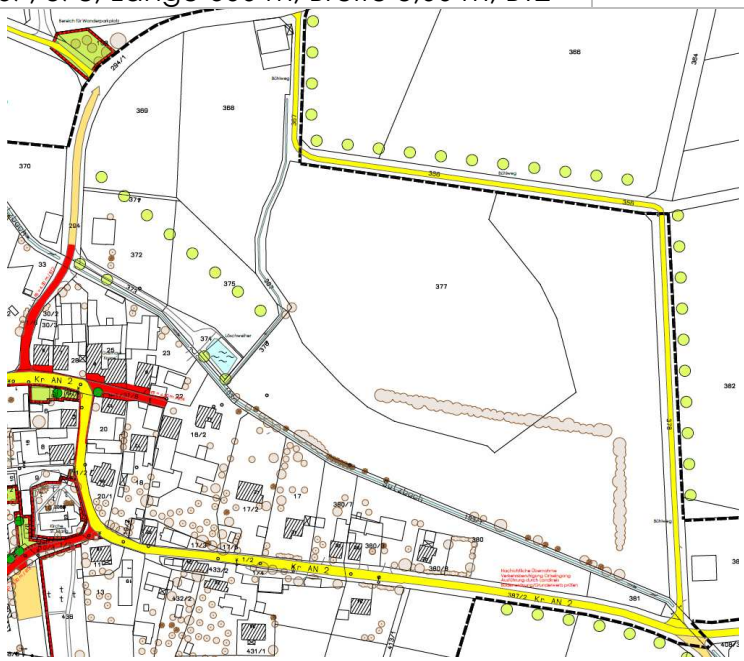
Einfahrt von der Kreisstraße

Bühlweg Richtung Norden

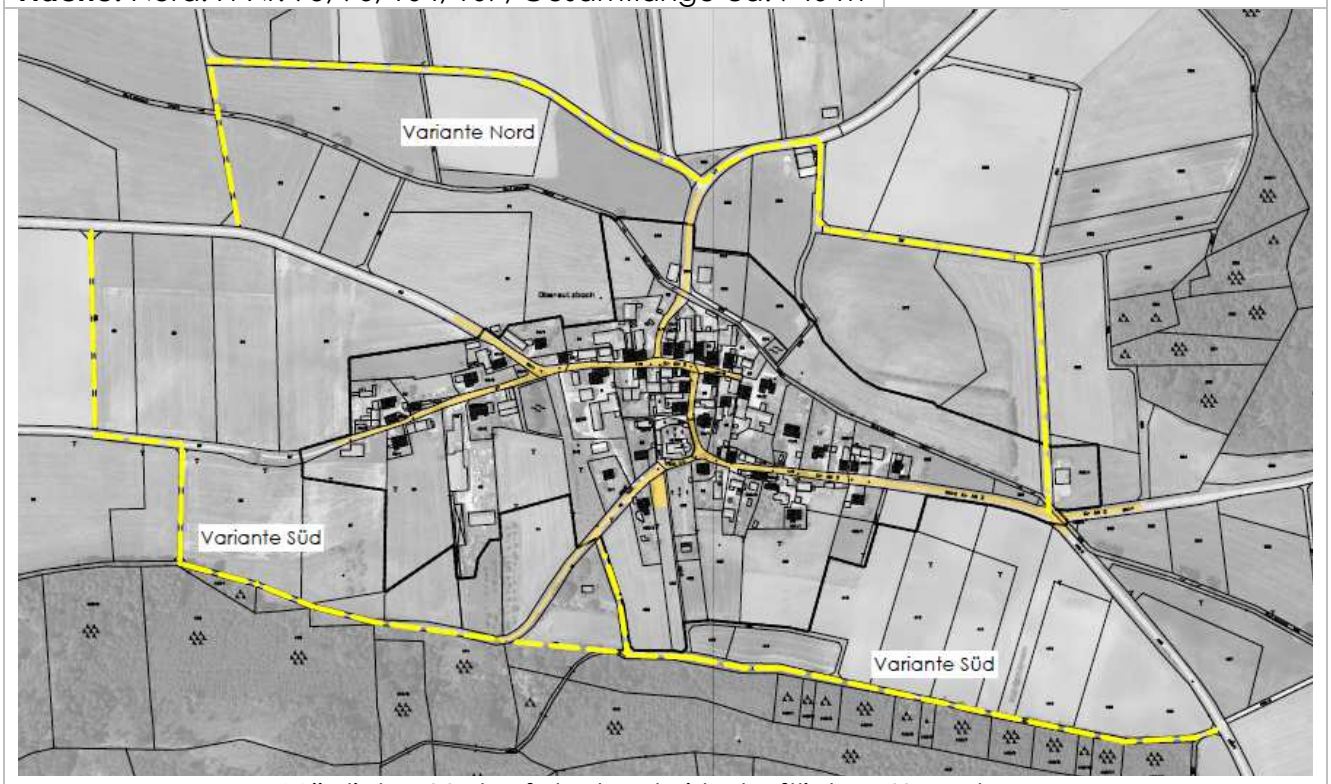
Schäden im Einfahrtsbereich

Planungsinstrumente:
Baugrundgutachten

Fläche: Fl-Nr. 356, 367, 378; Länge 600 m, Breite 3,00 m; BT2


Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme: Ausbau Flurwege Obersulzbach	**(Nr. 100 400)**
Zielsetzung: Verbesserung für die Landwirtschaft, landw. Umgehung	
Kurzbeschreibung: Zur Entlastung der Ortsmitte haben die Arbeitskreise den Ausbau von verschiedenen Flurwegen vorgeschlagen, sodass eine Umgehung für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge entstehen kann. Die Sanierung des Bühlweges (s. extra MKZ) ist ein Bestandteil davon. Die Umgehung kann nördlich oder südlich von Obersulzbach verlaufen. Aufgrund der Maßnahme Sanierung Bühlweg, ist der Ausbau der nördlichen Umgehung anzustreben. Hier wird Bodenordnung und die Neuanlage eines Flurweges als Verbindung zur westlichen Kreisstraße notwendig. Bei der Planung müssen mögliche Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Flurwege werden von den landwirtschaftlichen Fahrzeugen der Häckselgemeinschaft und der Biogasanlage, aber auch den ortsansässigen Landwirten genutzt. Diese Maßnahmen liegen teilweise außerhalb der Verfahrensgrenzen und können nicht im Rahmen der DE gefördert werden. Daher sollten weitere Fördermöglichkeiten wie ILEK oder ELER geprüft werden.	
Planungsinstrumente:	
Fläche: Nord: Fl-Nr. 95, 96, 104, 107; Gesamtlänge ca. 740 m	



Möglicher Verlauf der landwirtschaftlichen Umgehung

Maßnahme:
Pflegemaßnahmen am Bolzplatz Obersulzbach

Zielsetzung:
Landschaftspflege

Kurzbeschreibung:

Die Pflege des Bolzplatzes mit den angrenzenden Gehölzflächen wird vom Vorstand als eine wichtige Maßnahme betrachtet. Durch die Entfernung der Schlehen kann der ständigen Ballverlust verhindern werden. Auch die Öffentlichkeitswirksamkeit des Platzes durch den vorbeiführenden überregionalen Wasserscheideweg ist ein maßgeblicher Aspekt.
Der Platzbereich könnte durch entsprechende Pflegemaßnahmen hergerichtet und die Schlehen möglichst entfernt werden. Wobei darauf zu achten ist, dass diese Heckenstruktur der natürliche Saum des angrenzenden Waldes und ein wichtiger Lebensraum für die verschiedensten Tier- und Pflanzenarten ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Bereich im Naturpark bzw. LSG Schutzzone Naturpark liegt.
Die Umsetzung dieser Maßnahme muss fachlich genau definiert bzw. die Möglichkeiten der Entfernung der Schlehen geprüft werden. Zudem sind alle Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen.

Diese Maßnahme sollte durch die Dorfgemeinschaft ausgeführt werden, eine Förderung ist nicht möglich.

Planungsinstrumente:

Fläche: Fl-Nr. 442

Bestand:

Nordwestliche Hecken

Heckenstruktur am Waldrand

Maßnahme:
Historische Grabsteine im Kirchhof

Zielsetzung:
Instandhaltung

Kurzbeschreibung:
Auf dem Kirchhof in Obersulzbach befinden sich verschiedene historische Grabsteine, die einer dringenden Sanierung zur Erhaltung der Substanz bedürfen. Sie liegen auf dem Grundstück der Evangelisch-Luth. Kirchenstiftung Obersulzbach und haben eine gewisse Öffentlichkeitswirkung.
Der Eigentümer ist für die Instandhaltung verantwortlich.

Fläche: Fl-Nr. 10

Priorität: 3

Bestand:

Maßnahme:
Umbau Gemeindehaus Obersulzbach

Zielsetzung:
Barrierefrei und Verbesserung der allgemeinen Nutzbarkeit

Kurzbeschreibung:

Das Gemeindehaus wird von verschiedenen Vereinen und für unterschiedliche Veranstaltungen genutzt. Der Vorstand wünscht sich einen Umbau mit Erweiterung, des Weiteren einen Raumteiler zur flexibleren Nutzung der Räumlichkeit, eine energetische Sanierung, eine neue Heizungsanlage, einen barrierefreien Zugang sowie barrierefreie Sanitäranlagen. Das Gemeindehaus ist im Besitz der Evangelisch-Luth. Kirchenstiftung Obersulzbach, der Ansprechpartner ist Pfarrer Metschl. Im Gespräch mit dem Eigentümer sollten die vom Vorstand angedachten Veränderungen besprochen werden, wobei der wichtigste Punkt der barrierefreie Zugang ist. Nach Rücksprache mit Pfarrer Metschl stellte sich heraus, dass die Kirchengemeinde kein Budget für das Gemeindehaus hat. Nun muss die zukünftige Nutzung eindeutig geklärt werden, um die notwendigsten Maßnahmen, wie die Sanierung der Heizung, zu ermitteln. Einer Absprache zwischen Vorstand, Kirchengemeinde und Dorfgemeinschaft könnten die Vorstellungen konkretisieren.
Die Maßnahmen am Gemeindehaus sollen aber keine Konkurrenz zur vorhandenen Gastwirtschaft herstellen.

Eine Förderung über die öffentlichen Maßnahmen der Dorferneuerung ist nicht möglich. Es könnte eine Förderung für private Maßnahmen der Dorferneuerung durch den Eigentümer beantragt werden.

Das Gemeindehaus steht im Westen teilweise auf dem Nachbargrundstück, sodass eine Bodenordnung notwendig ist, die mit der Bodenordnung beim Verkauf des Pfarrhauses und der Spielplatzerweiterung verbunden werden kann.

Planungsinstrumente:
Bodenordnung, Nutzungs- und Sanierungskonzept

Fläche: Fl-Nr. 39, 39/2

Priorität: 2

Bestand:

Gemeindehaus Südansicht

Gemeindehaus Ostansicht

Gemeindehaus Südansicht mit Eingang

Maßnahme:
Sanierung Kreuthweg Berndorf

(MKZ 200 500)

Zielsetzung:
Verbesserung für die Landwirtschaft, Begrünung

Kurzbeschreibung:

Der Kreuthweg dient der Anbindung der nordwestlichen Feldflur und weist starke Spurrinnen, Risse und Löcher auf. Um den Bedürfnissen der heutigen Landwirtschaft gerecht zu werden, ist ein kompletter Ausbau erforderlich. Der Ausbau dieses Weges ist mit einer Asphaltierung von 3,00 m Breite und beidseitigem Bankett mit je 1,00 m Breite auf einer Länge von etwa 470 m bis zur Gabelung geplant.
Falls eine Förderung des gesamten Weges aufgrund der Planungsgrenzen nicht möglich ist, sollte der Weg aber mindestens bis zur Abzweigung des nächsten Grünweges ausgebaut werden (ca. 230 m innerhalb der Planungsgrenzen).
Der parallel verlaufende Berndorfer Bach ist bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine punktuelle Begrünung ist wünschenswert und wird auch im aktuellen Landschaftsplan angestrebt.
Diese Maßnahme liegt teilweise außerhalb der Verfahrensgrenze und kann nicht über die Dorferneuerung gefördert werden. Die Maßnahme sollte im ILEK aufgenommen werden, ggf ist eine ELER- Förderung nutzbar.

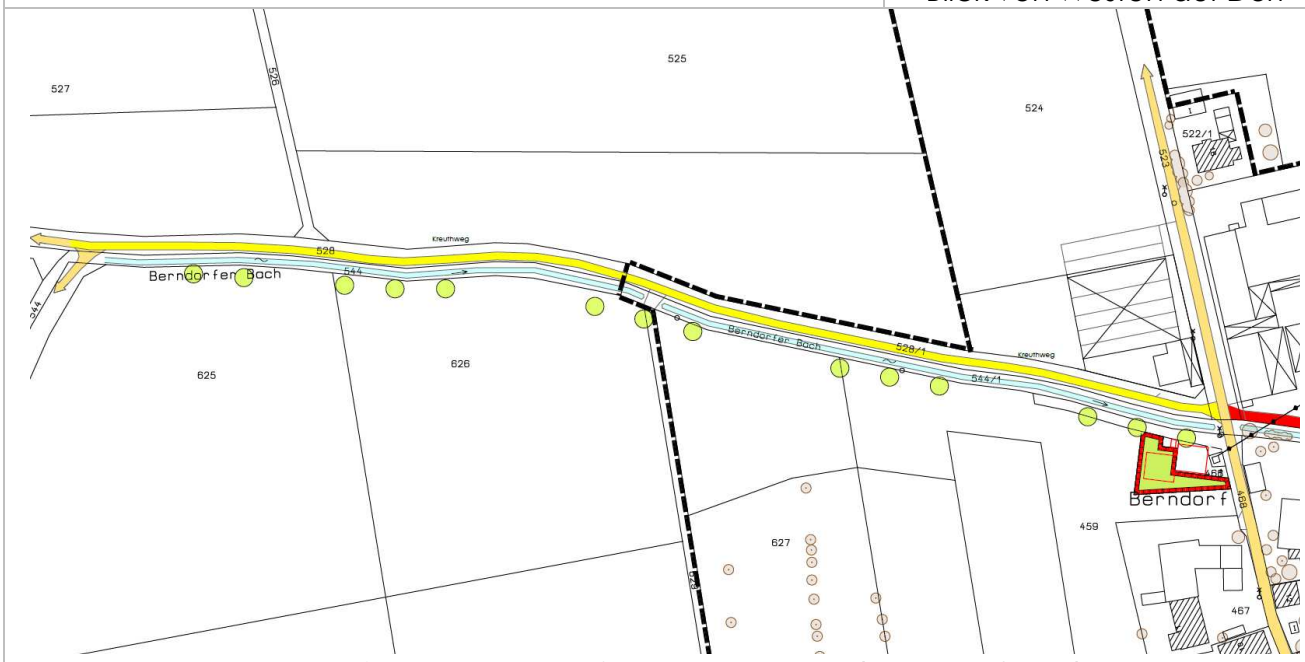
Einfahrt zum Kreuthweg

Stark beschädigte Fahrbahn

Blick von Westen auf Dorf

Planungsinstrumente:

Fläche: Fl-Nr. 528, 528/1, (544/1);
Länge ca. 470 m; Breite 3,00 m; BT2



Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme: Ortsbeleuchtung Obersulzbach und Berndorf	
Zielsetzung: Ausreichende Beleuchtung aller Straßen und Wege	
Kurzbeschreibung: Eine Erneuerung der Ortsbeleuchtung wird angestrebt, d.h. die ortsuntypischen Peitschenleuchten werden ausgetauscht gegen dem Ortsbild angepasste Straßenlaternen. Zudem werden fehlende Bereiche ergänzt, wie in Obersulzbach in der Straße nach Oberdachstetten. Nach zum Zeitpunkt der ortsräumlichen Planung geltenden Förderrichtlinien werden Leuchten im Rahmen der Dorferneuerung nicht bezuschusst.	

Maßnahme: Baumpflanzungen und Pflege	
Zielsetzung: Eingrünung von Straßen und Gewässern	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Die Eingrünung und Bepflanzung entlang der Gewässer Sulzbach und Berndorfer Bach ist bereits im Landschaftsplan festgelegt. Auch die Bepflanzung der Straßen und Wege nach den Vorgaben aus dem Landschaftsplan und die allgemeine Erweiterung und Pflege der vorhandenen Streuobstwiesen sollen weiter forciert werden. Die in der Karte zum Dorferneuerungsplan dargestellte Begrünung wurde aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann nicht allein durch die Dorferneuerung geleistet werden, sondern muss außerhalb der Ortschaften durch die Gemeinde fortgesetzt werden.	 Ortseingang Obersulzbach Kreisstraße West

3.1.4 Maßnahmen der Bodenordnung

Für die Ausführung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen können verschiedene bodenordnerische Maßnahmen bzw. Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich werden, aber auch Grenzregulierungen aus Gründen einer sinnvollen Grenzlage. Folgende Maßnahmen sind derzeit bekannt:

Obersulzbach:
- Grenzregulierung im Bereich Ortsmitte Anwesen Hs-Nr. 14 und 14b (Fl-Nr. 6; 6/4)
- Bodenordnung im Bereich Ortsmitte Kurve Kreisstraße (Fl-Nr. 1/2, 1/5, 6/4)
- Bodenordnung im Bereich Gemeindehaus (Fl-Nr. 39; 39/2)
- Bodenordnung/Grunderwerb im Bereich Pfarrhaus und Vorplatz Schulscheune (Fl-Nr. 39)
- Bodenordnung/Grunderwerb Garage an der Wehrmauer (Fl-Nr. 10/3)
- Bodenordnung im Bereich nordwestliche Umgehung (Fl-Nr. 96, 95, 104)
- Bodenordnung im Bereich Ortsausgänge Kreisstraße KR AN 2 für mögliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung (Fl-Nr. 89; 387/2)

Berndorf:
- Bodenordnung/Grunderwerb im Bereich Löschweiher (Fl-Nr. 474)
- Bodenordnung/Grunderwerb im Bereich Flurweg am Löschweiher (Fl-Nr. 522)
- Bodenordnung/Grunderwerb im Bereich Trafo/geplantes Gemeinschaftshaus

Bei der Bestandsaufnahme hat sich auch gezeigt, dass an einigen Grundstücksgrenzen aus Gründen der sinnvollen Grenzlage oder zur Bereinigung der privaten Flächennutzung von öffentlichem Grund einzelne Regulierungen notwendig sein können. Außerdem stehen in Obersulzbach und Berndorf einzelne Anwesen leer, bei denen eine Bodenordnung zur besseren Nutzbarkeit oder zum Verkauf notwendig werden könnte. Die nachfolgende Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Obersulzbach:
- Bodenordnung im Rückbereich Anwesen Hs-Nr. 6; Gartengrundstück Fl-Nr. 30/3 gehört zum Gasthaus (Hs-Nr. 8), möglicherweise Verkauf an Hs-Nr. 6 gewünscht
- Bodenordnung im Zusammenhang mit Verkauf Pfarrhaus und angrenzendem Spielplatz (Fl-Nr. 39)

Berndorf:
- Derzeit nichts bekannt

3.2 Kostenschätzung

3.2.1 Kostenschätzung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen der TG

MKZ	Maßnahme	GP
	Dorferneuerungsmaßnahmen in Obersulzbach	
423 017	**Neugestaltung der Ortsmitte von Obersulzbach (ca. 600 m²)**	
	Abbruch Waaghäuschen (ca. 40 m³)	1.000,00
	Sanierung Fassade (ca. 15 m²)	3.000,00
	Sackgasse (ca. 50 m) incl. Randbereiche (gesamt ca. 500 m²)	75.000,00
	Randbereiche Kreisstraße (100 m²)	7.000,00
	Gesamtsumme Ortsmitte Obersulzbach	**86.000,00**
402 010	**Neugestaltung Anwesen 14b, Ortsmitte Obersulzbach (ca. 340 m²)**	
	Abbruch Gebäude (215 m² x 9 m)	28.500,00
	Neugestaltung Fläche (Pflaster, Bänke, Infotafel, Begrünung)	68.000,00
	Buswartehaus (mit alter Bausubstanz)	20.000,00
	Sanierung/Anpassen Mauer	10.000,00
	Versetzen Kabelverteilerschrank, Leuchte und Briefkasten	5.000,00
	Gesamtsumme Neugestaltung Anwesen 14b	**131.500,00**
411 019	**Neugestaltung Kirchenzugang Torbogenvorplatz (ca. 30 m²)**	
	Abbruch und Entsorgung Mauer und Betoneinfassung	200,00
	Auffüllung Brunnen	500,00
	Natursteinquader/Natursteinmauer (ca. 8 m)	2.000,00
	Neupflasterung zur Kreisstr. (incl. Rinne und Arbeitsraum Asphalt)	2.000,00
	Angleichung Pflaster	600,00
	Begrünung	500,00
	Rundung	200,00
	Gesamtsumme Torbogenvorplatz	**6.000,00**
411 027	**Sanierung Bereich Kriegerdenkmal**	
	Sanierung Kriegerdenkmal	5.000,00
	Teilsanierung/Ausbesserung Wehrmauer im Eingangsbereich	3.000,00
	Sanierung 2 Natursteintreppen	25.000,00
	Erneuerung Zugangstürchen	2.000,00
	Gesamtsumme	**35.000,00**
423 025	**Neugestaltung Vorplatz Schulscheune (ca. 370 m²)**	
	Grunderwerb/Bodenordnung (ca. 100 m²)	-
	Abbruch Garagen (2 Stck.)	3.000,00
	Teilsanierung Wehrmauer (ca. 20m²)	5.000,00
	Neugestaltung Platzfläche, incl. Entwässerung und Weg	55.500,00
	Gesamtsumme Vorplatz Schulscheune	**63.500,00**

405 019	**Umbau Schulscheune**	
	Abbruch Betonboden	800,00
	Abbruch Lehmboden	600,00
	Pflasterung Fußboden (ca. 80 m²)	8.000,00
	Holztor	4.000,00
	Anschlusskasten für Strom und Wasser	5.000,00
	Rundung	100,00
	Gesamtsumme	**18.500,00**
421 014	**Neugestaltung Spielplatz am Gemeindehaus (ca. 440 m²)**	
	Bodenordnung	
	Spielgeräte	28.000,00
	Sitzkreis Naturstein mit Feuerstelle	5.000,00
	Sitzbank (2 Stk.)	1.000,00
	Begrünung	1.000,00
	Gesamtsumme	**35.000,00**
113 018	**Neugestaltung Nebenstraße zum Friedhof**	
	Nebenstraße zum Friedhof (Länge ca. 100 m, Breite i.M. 4,50 m)	40.000,00
	Gesamtsumme	**40.000,00**
113 026	**Sanierung Gemeindeverbindungsstraße nach Oberdachstetten**	
	Gemeindeverbindungsstraße (Länge ca. 90 m, Breite 4,50 m)	36.000,00
	Gesamtsumme	**36.000,00**
113 034	**Sanierung Nebenstraße "Ziegelhütte"**	
	Anliegerstraße (Länge ca. 220 m, Breite 4,50 m)	88.000,00
	Gesamtsumme	**88.000,00**
411 035	**Sanierung Friedhofsmauer**	
	Friedhofsmauer (Gesamtlänge ca. 230 m)	80.500,00
	Zugangstürchen	1.000,00
	Gesamtsumme	**81.500,00**
141 011	**Wanderparkplatz Obersulzbach**	
	Schotterrasenstellplätze (ca. 150 m²)	5.000,00
	Gesamtsumme	**5.000,00**
100 017	**Pflegemaßnahmen an ortsbildprägenden Großbäumen**	
	Linde im Kreuzungsbereich	2.000,00
	Sonstige Landschaftspflege	8.000,00
	Gesamtsumme	**10.000,00**

221 015	**Löschweiher Obersulzbach**	
	Umgestaltung zu Dorfweiher (ca. 250 m²)	50.000,00
	Gesamtsumme	**50.000,00**
411 043	**Sanierung Kirchhofmauer**	
	Kirchhofmauer ca. 120 m	60.000,00
	Gesamtsumme	**60.000,00**
	Summe Dorferneuerungsmaßnahmen Obersulzbach	**746.000,00**
	Dorferneuerungsmaßnahmen in Berndorf	
221 104	**Gestalterische Aufwertung Löschweiher**	
	Bodenordnung/Grunderwerb durch Gemeinde	
	Aufweitung und Ufergestaltung Berndorfer Bach (ca. 100 m²)	5.000,00
	diverse Ausstattungen (z. B. Natursteinstufen)	1.000,00
	Gestaltung Rastplatz (Pflasterung, Sitzgelegenheit, Infotafel)	10.000,00
	Begrünung	3.000,00
	Umzäunung Löschweiher (ca. 70 m)	7.000,00
	Gesamtsumme Löschweiher und Ortseingang Berndorf	**26.000,00**
1160106	**Flurweg am Löschweiher**	
	Bodenordnung/Grunderwerb durch Gemeinde	
	Befestigung Flurweg (Länge ca. 200 m, Breite ca. 4,00 m)	60.000,00
	Gesamtsumme	**60.000,00**
405 108	**Brechhaus**	
	Außensanierung Brechhaus	5.000,00
	Holztor	4.000,00
	Begrünung	1.000,00
	Gesamtsumme	**10.000,00**
423 106	**Neugestaltung Ortsmitte Berndorf**	
	Abbruch Waaghäuschen (ca. 16 m³)	1.000,00
	Neugestaltung Pflasterfläche (ca. 50 m²)	4.000,00
	Unterstand mit Infotafel, Sitzgelegenheit	10.000,00
	Gesamtsumme	**15.000,00**
122 106	**Neubau Gehweg Hauptstraße Berndorf, incl. südl. Randbereiche**	
	Gehweg, incl. Randeinfassung (Länge ca. 280m, Breite 1,20-1,40m)	64.400,00
	Natursteinmauer zw. Hs-Nr. 19 u. 20 (ca. 25 m)	6.000,00
	Randeinfassung Südseite der Straße (ca. 220 m)	29.700,00
	Randbereiche (Zufahrten) Südseite der Straße (ca. 150 m²)	9.750,00
	Rundung	150,00
	Gesamtsumme	**110.000,00**

403 016	**Kombiniertes Nahwärme-/Gemeinschaftshaus Berndorf**	
	Gebäudeneubau (Anteil Nahwärme)	50.000,00
	Gebäudeneubau (Anteil Gemeinschaftshaus)	85.000,00
	Kleinspielplatz am DG-Haus	15.000,00
	Gesamtsumme	**150.000,00**
	Summe Dorferneuerungsmaßnahmen Berndorf	**371.000,00**
	Gesamtsumme Dorferneuerungsverfahren Obersulzbach	**1.117.000,00**

3.2.2 Hinweise zu Kosten von Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter

Die Erfassung der Kosten ist nach derzeitigem Planungsstand nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Da diese Kosten jedoch allein von der Gemeinde oder weiteren Förderstellen getragen werden, sind diese rechtzeitig durch fachlich Beteiligte oder Planer zu erfassen und im Gemeindebudget zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch etwaige Kosten für die Erneuerung des Abwasserkanals und sonstiger Medien.

3.3 Prioritätenliste und Planungsinstrumente

3.3.1 Prioritätenliste

In seiner Sitzung vom 28.10.2014 hat der Vorstand der TG grundsätzlich folgende Prioritäten festgelegt (auf dem jeweiligen Maßnahmenblatt ebenfalls verzeichnet). Die Reihenfolge innerhalb einer Kategorie hat keine Hierarchiebedeutung, sondern ist eine reine Auflistung:

1. Priorität:
   - Neugestaltung Ortsmitte Obersulzbach
   - Neugestaltung Anwesen Haus 14 b
   - Sanierung Bereich Kriegerdenkmal
   - Neugestaltung Vorplatz Schulscheune
   - Umbau Schulscheune
   - Neugestaltung Nebenstraße zum Friedhof
   - Sanierung der Friedhofsmauer
   - Wanderparkplatz Obersulzbach
   - Sanierung Kirchhofmauer
   - Neugestaltung Löschweiher Berndorf
   - Flurweg am Löschweiher
   - Neugestaltung Ortsmitte Berndorf
   - Kombiniertes Nahwärme-/Gemeinschaftshaus Berndorf
2. Priorität:
   - Neugestaltung Kirchenzugang Torbogenvorplatz
   - Neugestaltung Spielplatz am Gemeindehaus
   - Umbau Gemeindehaus Obersulzbach
   - Löschweiher Obersulzbach
   - Neubau Gehweg Hauptstraße Berndorf, incl. südl. Randbereiche
3. Priorität:
   - Sanierung Gemeindeverbindungsstraße nach Oberdachstetten
   - Sanierung Nebenstraße „Ziegelhütte“
   - Historische Grabsteine Obersulzbach
   - Außensanierung Brechhaus Berndorf

Nach Überprüfung des Kanalnetzes in Obersulzbach steht voraussichtlich in Teilbereichen eine Komplettsanierung des Kanals an, die im Bauablauf und Baufortschritt mit den Dorferneuerungsmaßnahmen abgestimmt werden sollten. Außerdem sollten auch Maßnahmen der Priorität 2 aufgrund der räumlichen Lage und einem sinnvollen Bauablauf im ersten Maßnahmenpaket der Dorferneuerung ausgeführt werden können bzw. derzeit getrennt beschriebenen Maßnahmen in der Objektplanung und Umsetzung zu räumlich und bautechnisch sinnvollen Einheiten zusammengefasst werden.

3.3.2 Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente werden empfohlen:

Bestandsvermessung
Eine komplette und umfassende Bestandsvermessung aller von Maßnahmen betroffenen Bereiche ist vor weiterer Planungstätigkeit erforderlich. Aus der Erfahrung mit anderen Verfahren und Objektplanungen wird darauf hingewiesen, die Bestandsvermessung nicht zu knapp festzulegen und zu beauftragen, damit ausreichend Informationen über den Bestand (notwendige Zufahrten) und anzugleichende Situationen bis in die Privatanwesen hinein vorliegen und spätere Nachvermessungen vermieden werden.

Objektplanungen
Für die meisten Maßnahmen ist eine Objektplanung erforderlich, die alle Leistungsphasen des entsprechenden Leistungsbildes enthalten soll. Es hat sich gezeigt, dass noch Variantenuntersuchungen erforderlich sind, die in der Vorentwurfsphase einer Objektplanung abgestimmt werden müssen. Dies betrifft u.a. den gesamten Bereich der Ortsmitte Obersulzbach und den Bereich Löschweiher in Berndorf (Objektplanung Verkehrsanlagen). Für einzelne Maßnahmen sind evtl. Aufwandsleistungen für Preisanfragen (z.B. Sanierung Friedhofsmauer und Kriegerdenkmal) oder für Skizzen und Details (z.B. Neugestaltung Spielplatz) erforderlich, die nicht über Objektplanung Verkehrsanlagen berechnet werden können. Hier sollte ein entsprechendes Budget als Stundensatz für besondere Leistungen vorgesehen werden.

Die Sanierung der Flurwege könnte ohne umfassende Objektplanung erfolgen, da sie auf bereits vorhandener Trasse, teilweise als Asphaltierung bereits geschotterter Wege, angedacht sind. Möglicherweise kann hier auf eine Vor- und Entwurfsplanung verzichtet und nur eine Ausführungsplanung erbracht werden (ähnlich Flurbereinigung).

Falls ein Umbau bzw. eine Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses erfolgt, empfiehlt sich eine Studie durch einen Hochbauarchitekten und Baustatiker, die sowohl eine Bestandsaufnahme des bestehenden Gebäudes beinhaltet als auch Varianten zu Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten aufzeigt sowie Kosten ermittelt.

Vorbereitende Untersuchungen/Gutachten
Bei geplanten Straßenbaumaßnahmen ist ein Boden- und Baugrundgutachten unerlässlich um spätere Mehrkosten durch unbekannte Faktoren im Untergrund möglichst zu vermeiden.

Für die Maßnahme am denkmalgeschützten Gebäude in der Ortsmitte von Obersulzbach (Anwesen 14 b) sind Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig, um die weitere Vorgehensweise abzuklären. Außerdem sollte ein Gutachter vorab die Bausubstanz prüfen und mögliche Abrisskosten ermitteln. Die Ausführung dieser Maßnahme richtet sich nach den Vorstellungen der Gemeinde (Besitzer) und der Denkmalbehörde. Der Vorstand der TG kann sich einen Abriss der ungenutzten Gebäude vorstellen. Die entstehende Freifläche könnte zu einem Treffpunkt in der Ortsmitte umgestaltet werden. Auch ein kleiner Garten in Anlehnung an die historische Nutzung ist denkbar (s. MKZ). Hier wäre dann eine Objektplanung (Freianlagen) erforderlich.

Zur Feststellung der ökologischen Qualität, aber auch zur Begutachtung der Standsicherheit einzelner Großbäume sind evtl. auch Baumgutachten ratsam. Dann kann fachlich qualifiziert

über mögliche Sanierungsarbeiten, aber auch Schutzmaßnahmen oder Fällarbeiten mit Ersatzpflanzungen entschieden werden.

Planungsleistungen externer Beteiligter, z.B. Landkreis

Die Möglichkeiten einer Fahrbahnverschwenkung oder Verkehrsinsel als verkehrsbremsende Maßnahme an den Ortseingängen in Obersulzbach sind durch den Landkreis zu prüfen. Für die Sanierung der Kreisstraße in Obersulzbach ist ebenfalls der Landkreis zuständig. Planungsleistungen sind im Rahmen der Dorferneuerung diesbezüglich zunächst nicht erforderlich. Eventuell sind Aufwandsleistungen für Abstimmungstermine notwendig.

Die Realisierungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erweiterung des Wanderwegenetzes im Bereich von Obersulzbach und Berndorf sind mit Landkreis, Naturpark und anderen geeigneten Institutionen abzuklären.

Abklärung der Förderbarkeit

Die Ausführung der im Landschaftsplan festgelegten Begrünung von Straße, Wegen und Gewässern sowie die Erhaltung und Erweiterung der Streuobstwiesen können möglicherweise auch anderweitig gefördert werden. Dies ist zwischen dem ALE und den potentiellen Fördermittelgebern, wie Landschaftspflegeverband abzustimmen.

Für den Ausbau der landwirtschaftlichen Umgehungswege in Obersulzbach ist zu prüfen, ob nicht andere Fördermöglichkeiten für die Realisierung infrage kommen. Ebenso wie für den Ausbau des Wanderwegenetzes. Eine Förderbarkeit sollte mit dem ILEK (Integriertes ländliches Entwicklungskonzept) der kommunalen Allianz NorA abgeklärt werden.

Ortsbeleuchtung

Bezüglich der Standorte für neue Leuchten, Versetzung einzelner Leuchten und notwendige Zuarbeiten muss die Gemeinde den Kontakt mit der N-ergie aufnehmen. Notwendige Planungsleistungen und Kostenermittlungen werden dann durch die N-ergie erbracht.

4 Pläne

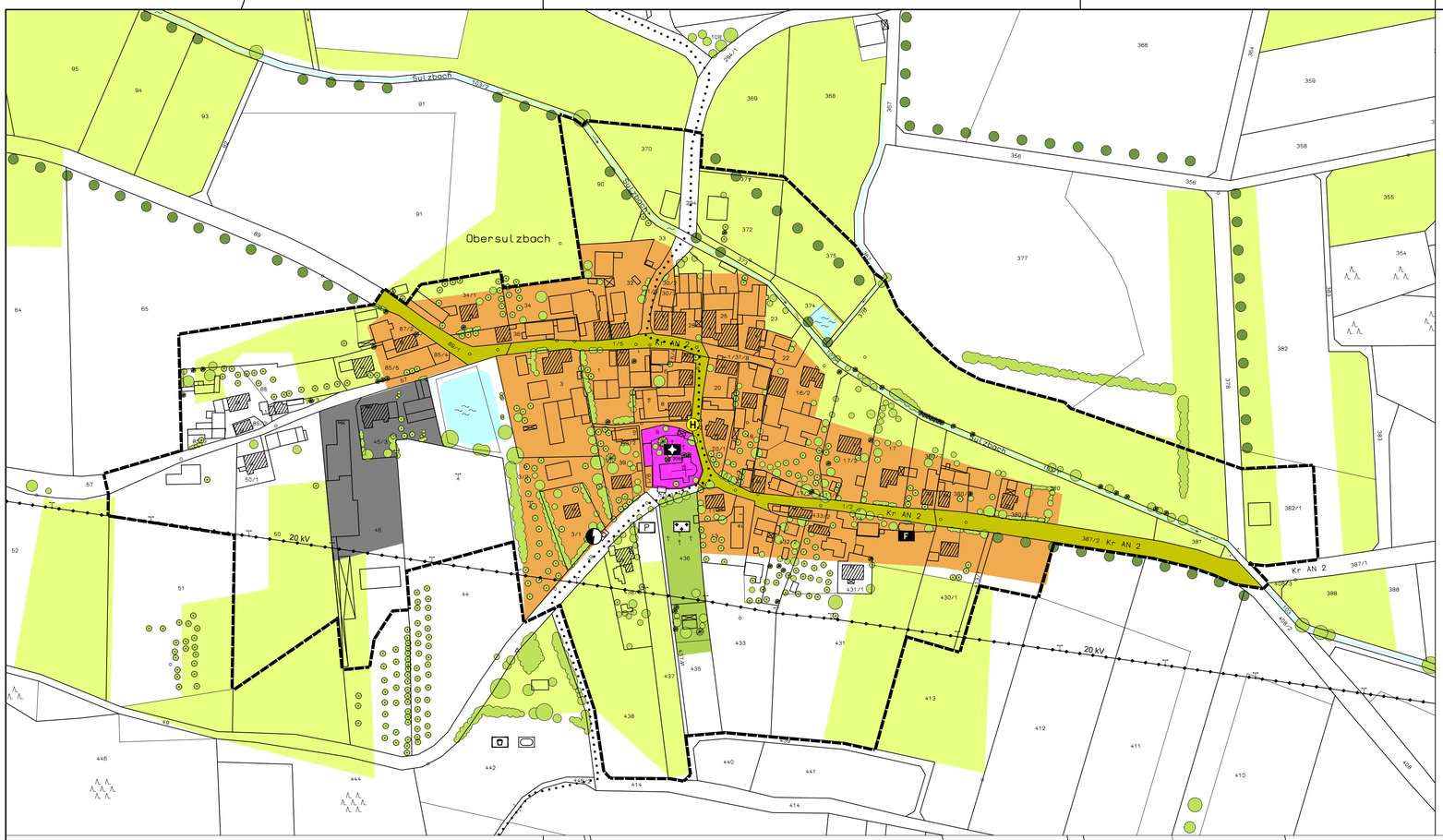
Bestandspläne (M 1:2000/1:1000):

B01	Lage- und Infrastruktur
B02	Verkehr und Erschließung
B03	Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung
B04	Alter der Bausubstanz
B05	Gebäudenutzung
B06	Gemeinschaftsleben und Dorfkultur
B07	Ortsbild
B08.1/B08.2	Freiflächengestaltung
B09	Grünordnung/Dorfökologie

Karte zum Dorferneuerungsplan (M 1:1000):

DEK 01	Obersulzbach Entwurf zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung (Stand Aug. 2017)
DEK 02	Berndorf Entwurf zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung (Stand Aug. 2017)

Varianten der landwirtschaftlichen Umgehung von Obersulzbach (M 1:5000)


Obersulzbach
Sulzbach
Sulzbach
Kr AN 2
Kr AN 2
Kr AN 2
Kr AN 2
20 kV
20 kV
Sulzbach
Sulzbach
Sulzbach

Zusammenfassung

Stärken

- gute Verkehrsanbindung durch Kreisstraße und nahe Bundesstraße
- Bauzustand des Wegenetzes in Berndorf überwiegend ausreichend
- Stellplätze für ruhenden Verkehr in Obersulzbach vorhanden

Schwächen

- Kreisstraße in schlechtem Bauzustand
- Seitenstraßen und landwirtschaftliche Flurwege teils stark beschädigt
- Im Straßenraum keine Bereiche für Fußgänger vorhanden
- keine ausreichenden Stellplätze für ruhenden Verkehr vorhanden (Tourismus)

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- bautechnische Verbesserung von Belagsoberflächen der Straßen und landwirtschaftlich genutzten Flurwege
- Neuordnung des Straßenraums der Kreisstraße unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen (Gehwege, ruhender Verkehr, Erschließung und gestalteter Straßenraum)
- Befestigen und Anlegen von Stellplätzen (bedarfsorientiert) in verkehrstechnisch wichtigen Bereichen
- Ausbau des Wanderwegenetzes

Problemschwerpunkte

Obersulzbach

1. Kreisstraße AN2 in schlechtem Zustand mit uneinheitlichem Straßenbelag, beengtem Straßenraum, fehlendem Gehbereich und unklarer Verkehrsführung

2. Unklare Verkehrsführung der abknickenden Kreisstraße, es kommt zu gefährlichen Situationen zwischen den Verkehrsteilnehmern; zudem sind Randbereiche in sehr schlechtem Zustand, baufälliges Denkmal und ungenutztes Waaghäuschen mit sehr wenig Begrünung prägen Platzbereich, Aufenthaltsqualität nicht vorhanden

3. Durch Kurve und Bebauung bis an den Fahrbahnrand entsteht unübersichtlicher und enger Straßenraum und damit eine Gefahrenstelle

4. Eingangsbereich Kirche (Torbogenvorplatz) durch Betonmauer und Betonabdeckung sehr unattraktiv und unpassend zur historischen Wehrmauer

5. Platzbereich an Schulscheune und Kirchhofmauer komplett asphaltiert, mangelhafte Entwässerung, sanierungsbedürftige bzw. deplatzierte Garage an Kirchhofmauer, optisch störende Recyclingcontainer in unmittelbarer Nähe, Aufenthaltsqualität nicht vorhanden

6. schnelle ungehinderte Ortseinfahrt an Ortseingängen in Obersulzbach, dadurch entstehen gefährliche Situationen mit Fußgängern und an Grundstückseinfahrten

7. Vier Nebenstraßen in relativ schlechtem Bauzustand, mit verschiedenen Belägen und Randeinfassungen

8. bauliche Mängel an Flurwegen durch Setzungen und Abbruchkanten vorhanden, sollten an moderne landwirtschaftliche Bedürfnisse angepasst werden

9. um gefährliche Situationen im engen Straßenraum und Lärmbelästigung im Ortsinneren zu verhindern, sollte eine Ortsumgehung für landwirtschaftlichen Verkehr eingerichtet werden

10. Beleuchtung in Seitenstraßen nur unzureichend, außerdem wirken vorhandene Peitschenleuchten unpassend im Ortsbild

Berndorf

11. Ortseingang von Berndorf mit Löschweiher mit baufälligem Zaun und historischem, aber sanierungsbedürftigen Brechhaus wirken nicht einladend, es fehlen Sitzgelegenheiten oder Informationstafeln für Tourismus

12. Ortsmitte mit altem, ungenutzem Waaghäuschen und betonierte Fläche mit Zeitungskasten, kaum begrünt, Aufenthaltsqualität nicht vorhanden

13. von Colmberg kommend schnelle Ortseinfahrt und anschließend kein Gehbereich entlang der gesamten Straße stellt Gefahrquelle für alle Verkehrsteilnehmer dar

14. geteerte Flurweg (Kreuthweg) stark von Setzungen und Abbruchkanten betroffen, da er nicht für modernen Landwirtschaftsmaschinen konzipiert wurde

15. um Verkehrsbelastung und Verkehrslärm aus der Ortsmitte zu leiten, könnte Umgehung für landwirtschaftlichen Fahrzeuge im Süden von Berndorf eingerichtet werden

16. unbefestigter Privatweg wird von allen Landwirten genutzt, starke Staubentwicklung an trockenen Tagen beeinträchtigt sehr die Anwohner

17. Wanderwegenetz in direkten Ortsumfeld beider Orte nur wenig ausgebaut, zur Förderung des Tourismus sollte Wegenetz erweitert und vorhandenes besser beschildert werden

Legende
Verkehr und Erschließung

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Verkehrsquellen:

- Landwirtschaftliche Betriebe
- Handel/Gewerbe
- öffentliche oder gemeinschaftliche Einrichtungen

Wegenetz

- Betonverbundpflaster
- Betonrechteckpflaster
- Beton/Asphalt
- Schotter/Grünwege, unbefestigt
- Gehweg, Radweg fehlend
- Gehweg sanierungsbedürftig
- Grundstückszusammengehörigkeit

Sonstige Verkehrseinrichtungen

- P vorhandene Parkplätze
- H Haltestellen ÖPNV H = Bushaltestelle
- Problemschwerpunkte (Einzelbeschreibung entspricht Schwächen, siehe unter Zusammenfassung)

PROJEKT : **Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)**
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

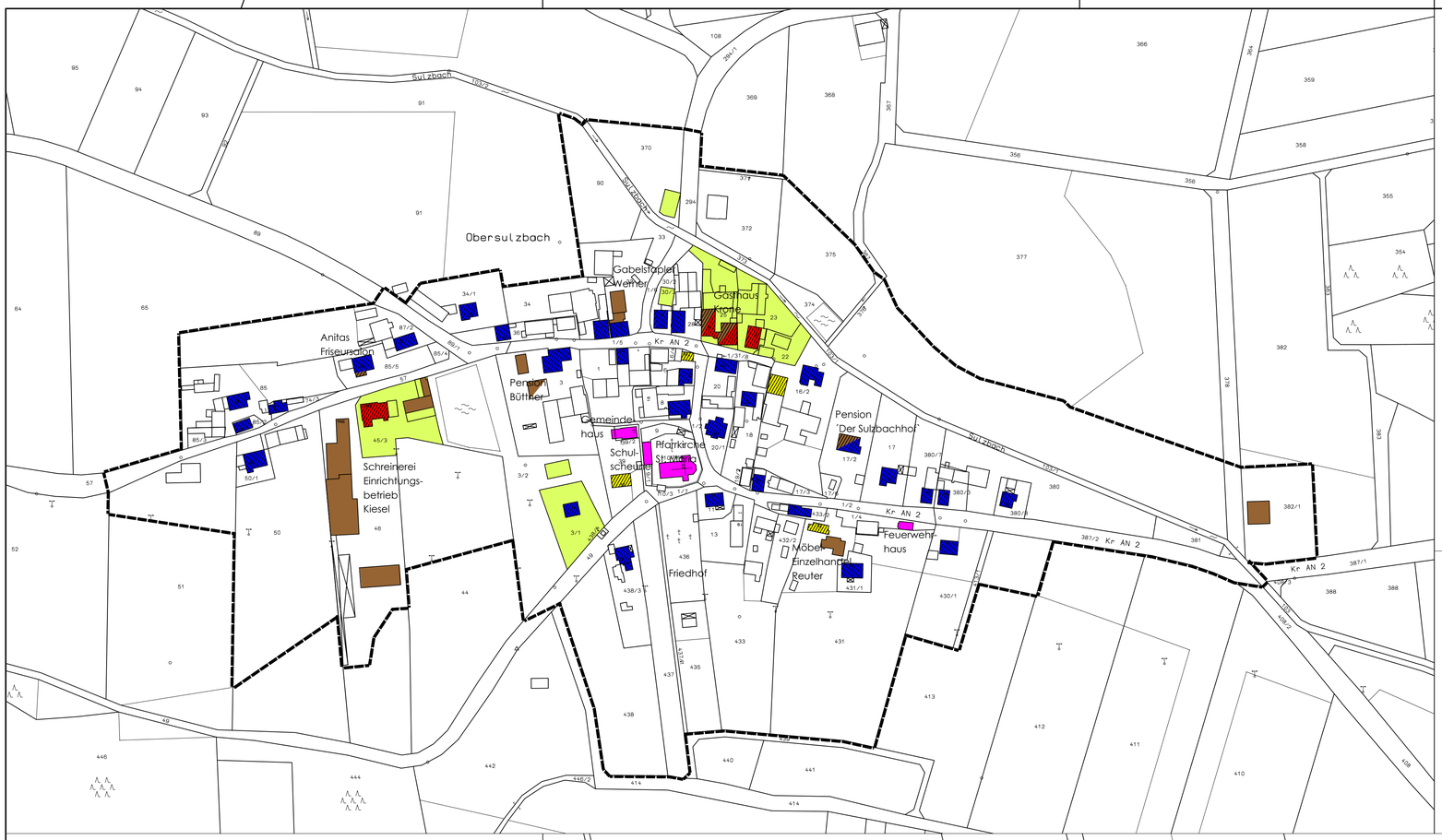
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme Verkehr und Erschließung**

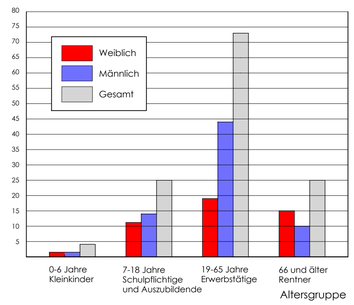
PLAN NR. : B02

MASSTAB : 1:2000, DATUM: 05.06.2014, GEZ.: KG

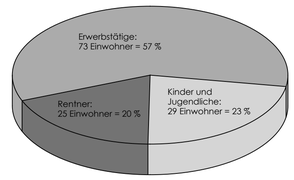


Bevölkerungsstruktur in Obersulzbach

Anzahl Einwohner

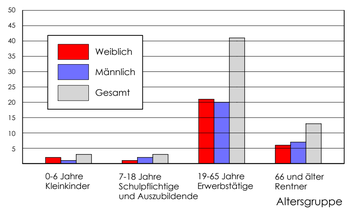


Einwohner insgesamt: 127

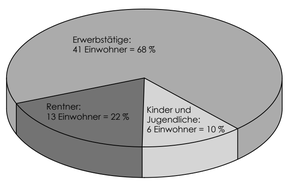


Bevölkerungsstruktur in Berndorf

Anzahl Einwohner



Einwohner insgesamt: 60



Zusammenfassung

Stärken

- als Wohnorte scheinen Obersulzbach und Berndorf interessant zu sein (günstige Lage)
- mit 7 Landwirtschaftsbetrieben in Berndorf, davon 3 im Haupterwerb und 4 im Nebenerwerb sowie 4 Nebenerwerbsbetrieben in Obersulzbach scheint die Landwirtschaft noch relativ gut vertreten
- in Obersulzbach gibt es einzelne Handwerks- und Gewerbebetriebe, aus denen Familien ihr Einkommen beziehen, außerdem gibt es ein Gasthaus und zwei Pensionen
- in Obersulzbach sind knapp ein Viertel der Einwohner Kinder und Jugendliche

Schwächen

- Einkommensmöglichkeiten in beiden Orten nicht ausreichend vorhanden, daher sind die meisten Anwohner Pendler
- Einkommen durch Landwirtschaft ist nicht gesichert, da nur ein Haupterwerbsbetrieb langfristig als entwicklungsfähig eingestuft wird (AELF), bei den anderen Betrieben ist meist kein Hofnachfolger bekannt, sodass sie kurz- bis mittelangristig aus der Nutzung fallen werden
- In Obersulzbach stehen 4 der insgesamt 40 Wohnhäuser leer, davon zwei komplette Anwesen
- In Berndorf steht von insgesamt 19 Wohngebäuden ein Haus mit kompletten Anwesen leer, ein zweites wird nur als Wochenendhaus genutzt
- Anteil der älteren Bevölkerung liegt bei 20-22 %
- in Berndorf Anteil der Kinder und Jugendlichen mit 10 % relativ gering

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Wohnnutzung wird an Bedeutung weiter zunehmen
- neue Nutzungen für leerstehende Gebäude und Anwesen finden
- Maßnahmen der Dorferneuerung sollten auch Verbesserungen für Landwirtschaftsbetriebe mit sich bringen, damit bessere Voraussetzungen für langfristigen Erhalt der Betriebe geschaffen wird
- schon jetzt stehen ungenutzte landwirtschaftliche Gebäude für Umnutzung zu Wohnzwecken oder andere Nutzungen zur Verfügung, mittel- bis langfristig werden weitere hinzu kommen
- es besteht die Chance, dass langfristig weitere Einrichtungen für die Erholung zu neuen Erwerbsmöglichkeiten führen (Fernwanderweg, Nähe zu Ansbach, aber auch Rothenburg o. d. Tauber, Ausbau zu Ferienwohnungen etc.)

Legende Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Wohnraumbestand

- Wohnraum
- Wohnraum auf landwirt. genutzten Anwesen
- Wohnraum leerstehend

Sonderbauten

- öffentlich/gemeinschaftlich genutzte Gebäude

Flächennutzung der Anwesen

- Landw. Vollerwerbsbetrieb
- Landw. Nebenerwerbsbetrieb
- Handel, Handwerk, Gewerbe

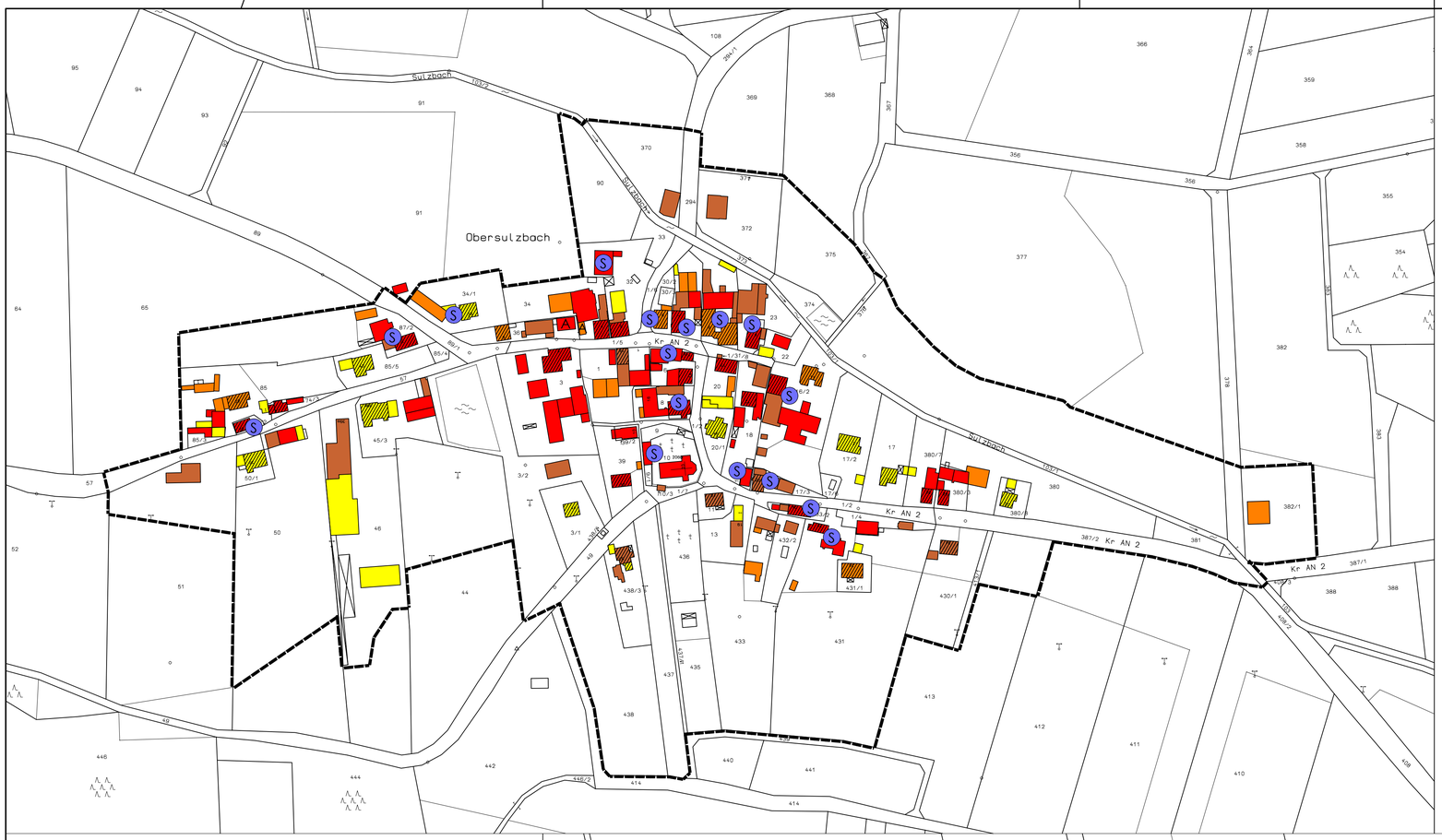
PROJEKT : Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : Bestandsaufnahme PLAN NR. : B03
Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 05.06.2014, GEZ.: KG



Zusammenfassung

Stärken

- Bausubstanz insgesamt relativ gut erhalten
- Anteil der Bausubstanz älter als 45 Jahre beträgt in Obersulzbach knapp 65 %, in Berndorf etwa 58%
- dringender Sanierungsbedarf ist bis auf wenige Ausnahmen kaum gegeben
- in beiden Orten einige gut erhaltene alte Gebäude vorhanden

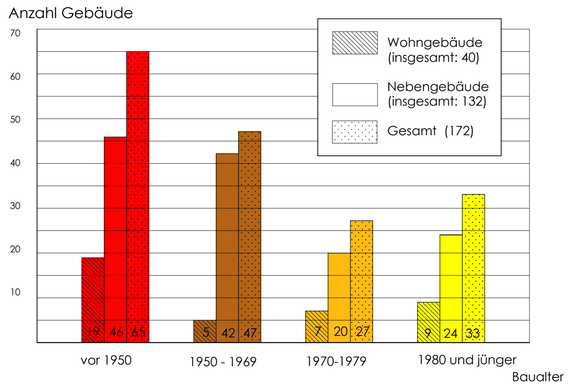
Schwächen

- etwa 63 % der Wohngebäude in beiden Orten sind älter als 45 Jahre, der Sanierungsbedarf wird mittelfristig ein wichtiges Thema im Ort und der Dorferneuerung werden
- einige Fassaden von älteren Gebäuden sind durch Umbauten in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts stark verändert worden, so dass sie nicht mehr positiv im Ortsbild in Erscheinung treten

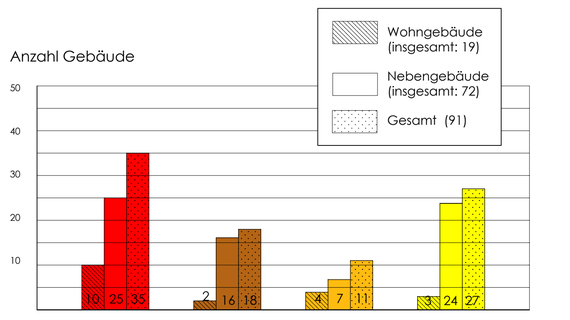
Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- aufgrund des hohen Anteils an älterer Bausubstanz wird in beiden Orten mit zahlreichen Sanierungsarbeiten im Zuge der Dorferneuerung zu rechnen sein. Eine Befragung zeigt, dass der Sanierungsbedarf (Dach, Fassade, Scheune) von den Besitzern gesehen wird.
- verstärkter Beratungsbedarf zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen, nicht nur an ortsbildprägenden Altbauten
- Umnutzung und Umbau/Sanierung vor Abriss bzw. Ersatzbau

Statistik über Baualter in Obersulzbach



Statistik über Baualter in Berndorf



Legende
Alter der Bausubstanz

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung
- Baualter vor 1950
- Baualter 1950 - 1969
- Baualter 1970 - 1979
- Baualter 1980 und jünger
- S Gebäude/Anwesen sanierungsbedürftig
- A Abriss wahrscheinlich

PROJEKT : **Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)**
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

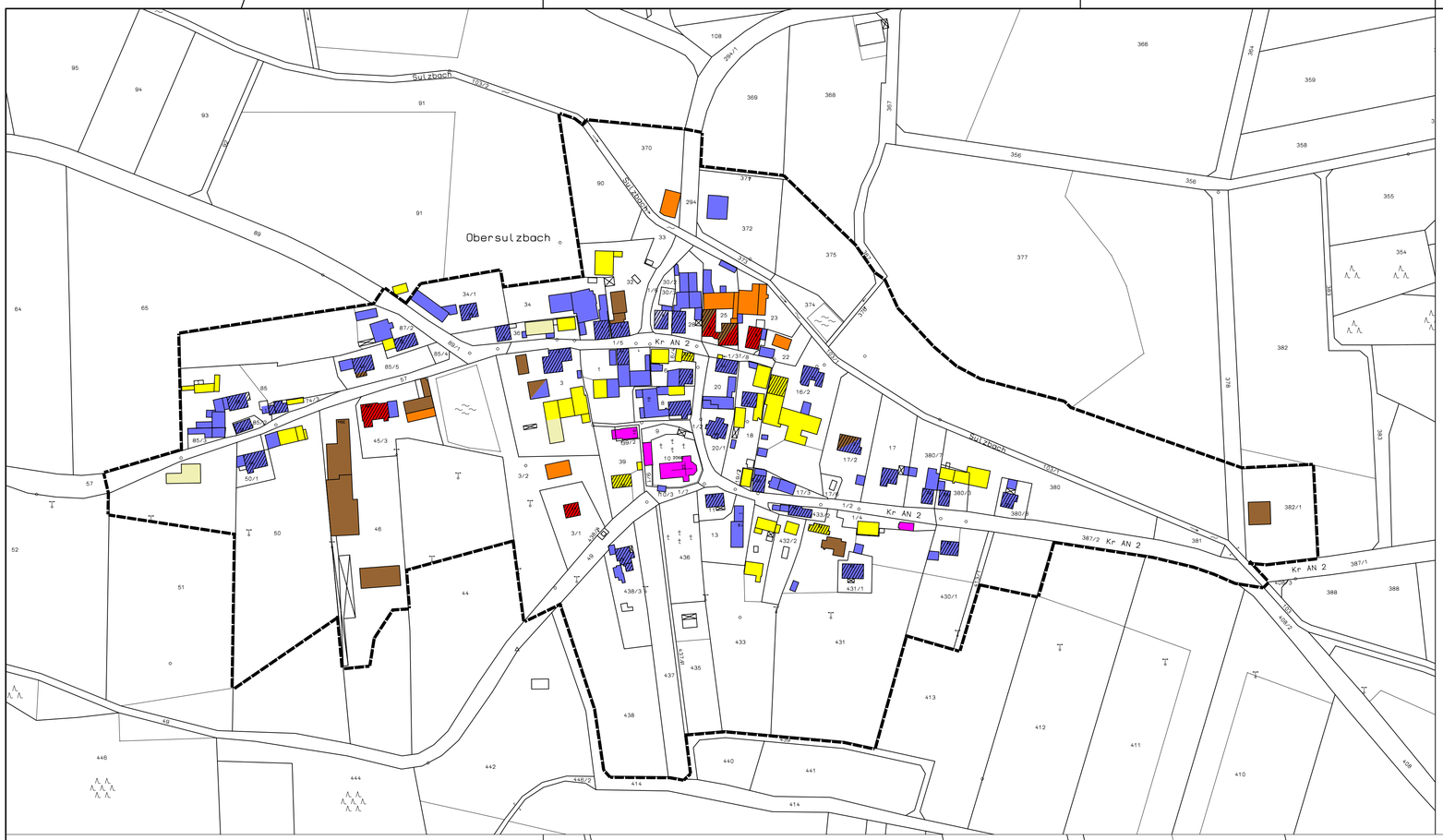
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme**
Alter der Bausubstanz

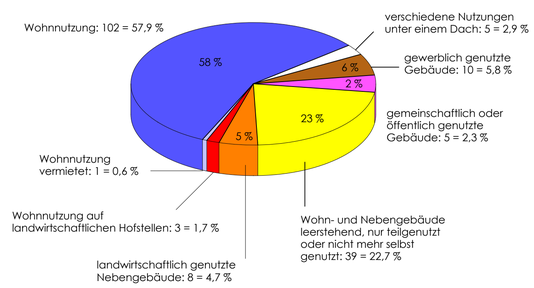
PLAN NR. : B04

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 05.06.2014, GEZ.: KG



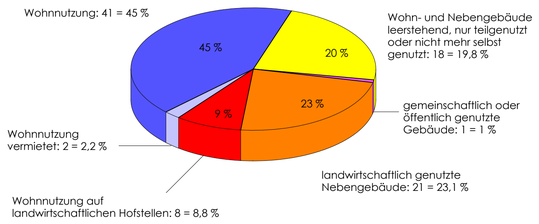
Grafische Darstellung der Gebäudenutzung in Obersulzbach

Anzahl der Gebäude insgesamt: ca. 172



Grafische Darstellung der Gebäudenutzung in Berndorf

Anzahl der Gebäude insgesamt: ca. 91



Zusammenfassung

Stärken

- etwa 59 % des Gebäudebestandes in Obersulzbach wird zu Wohnzwecken genutzt (mit Nebenfunktionen wie Garage, Lager...)
- gewerblich genutzt werden etwa 6 % der Gebäude in Obersulzbach
- der Anteil der Gebäude in Berndorf, die von Landwirten bewohnt und bewirtschaftet werden liegt noch bei 32 %

Schwächen

- in beiden Orten ist ca. ein Fünftel aller Gebäude von Leerstand betroffen, Tendenz weiter steigend wegen kurz- bis mittelfristiger Betriebsaufgabe
- Anteil der landwirtschaftlichen Nutzung in Obersulzbach sehr gering
- keine öffentlich nutzbaren Gebäude in Berndorf
- v.a. stehen Scheunen und Nebengebäude leer, aber auch einzelne Wohnhäuser bzw. ganze Anwesen
- durch Abriss einzelner Gebäude besteht die Gefahr der Veränderung des Ortsbildes v.a. in Obersulzbach

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- großer Bedarf an Umnutzung vorhandener Bausubstanz wird kurz- bis mittelfristig nach weiterer Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sein
- Beratung zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen
- neue Nutzungskonzepte v.a. für leerstehende Anwesen sind bereits kurzfristig erforderlich
- vorhandene Gebäudepotenziale zum Umbau bzw. zur Umnutzung für junge Familien zur Verfügung stellen, bspw. mit Hilfe der Gemeinde durch Einrichtung einer Gebäudebörse o.ä.

Legende Gebäudenutzung

147 Flurnummer

22 Hausnummer

Wohngebäude

Nebengebäude

Überdachung

Intensive Nutzung von Gebäuden

- Wohnnutzung (auch Garagen, Lager)
- Wohnnutzung vermietet
- Wohnnutzung auf landwirtschaftlicher Hofstelle
- Landwirtschaftliche Nebengebäude
- Gewerbenutzung
- öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzung

extensiv genutzte Gebäude/Leerstand

- Landwirtschaftliche Nebengebäude verpachtet (nicht mehr selbst genutzt)
- leerstehende Gebäude, ungenutzt oder nicht mehr vollständig genutzte Gebäude

Die Angaben zur Gebäudenutzung wurden durch Fragebogen ermittelt. Nicht alle Grundstücksbesitzer haben sich zur Nutzung ihrer Gebäude geäußert, so dass die Einschätzung teilweise durch die DE-Planerin vorgenommen worden ist. Eventuelle Abweichungen der Angaben auf dem Plan zu tatsächlichen Nutzungen sind daher möglich. Es wird angeraten, bei tatsächlichem Beratungsbedarf eine aktuelle Betragung hinsichtlich Gebäudenutzung vorzunehmen.

PROJEKT : **Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)**
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme Gebäudenutzung**

PLAN NR. : B05

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 05.06.2014, GEZ.: KG

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2011

MGV Obersulzbach

- Männergesangsverein 1899 gegründet
- seit 14 Jahren Frauen im Tenor
- 20 aktive Stimmen
- Vereinslokal: Gasthaus Krone
- Veranstaltungen: Verein gestaltet kirchliche und weltliche Fest, auch überörtliche Veranstaltunge, z.B. Tag des Liedes und Gruppensingen

Posaunenchor Obersulzbach

- gegründet 1961
- 19 aktive Bläser
- Vereinslokal: Gasthaus Krone
- wöchentliche Probe im Gasthaus Krone
- Veranstaltungen: Teilnahme an kirchlichen und kulturellen Veranstaltungen, Spielen auch für private Anlässe, jährliche Radtour

BBV-Ortsgruppe Obersulzbach

- Versammlungen im Gasthaus Krone
- im Gemeindesaal Veranstaltungen Gymnastikstunden und Basteln
- Ausrichten von Informationsveranstaltungen für Land- und Hauswirtschaft, Felderbegehungen, Lehrfahrten, Ausflüge

Obersulzbach

Gasthaus Krone

Pension Büttner

Gemeindehaus

Kirche St. Maria

Feuerwehrhaus

Siebner

- Versammlungen in Pension Büttner
- Aufgaben: Flurumgänge, Grenzsteinsicherung, Siebendergeheimnis

Sonstige Aktivitäten

- monatlicher Stammtisch im Gasthaus Krone
- Kegelrunde z. Zt. in Rothenburg
- Nordic-Walking-Gruppen mit wöchentlichen Touren

FFW Obersulzbach

- Freiwillige Feuerwehr 1889 gegründet
- 27 aktive Mitglieder
- Vereinslokal: Gasthaus Krone
- Veranstaltungen: regelmäßige Übungen, Leistungsabzeichen ablegen, Ausrichten des Dorffestes am Dorfplatz, Volkstrauertag und Feuerwehrausflug

Jagdgenossenschaft

- Wegeunterhaltung
- Jahreshauptversammlung mit Rehessen und Treffen der Vorstandschaft in Pension Büttner

Obst- und Gartenbauverein Obersulzbach

- gegründet 1919
- Hauptversammlung im Gemeindehaus
- Blumenschmuckwettbewerb mit Prämierung zur Jahreshauptversammlung
- Ferienprogramm für Kinder

Kirchengemeinde und Kirche St. Maria

Kirchliche Veranstaltungen:
- Dorffestgottesdienst im Kirchgarten
- gemeinsames Blasen mit Posaunenchor Lehrberg zum Kirchweihgottesdienst
- Konzerte in der Kirche
- Weltgebetstag der Frauen im Wechsel mit Binzwangen
- monatlicher Kindergottesdienst
- Ausflüge für Senioren und vorweihnachtliche Feier
- Krippenspiel am Heiligen Abend

Traditionen

- Kinderfasching im Gemeindehaus mit Umzug durchs Dorf
- Osterfeuer mit "Beserbuam und -madli"
- Kerwabaum aufstellen durch Kerwabuam und -madli
- Kirchweih am zweiten Wochenende im Juli im Gasthaus
- Dorffest auf dem Dorfplatz

Berndorf

Die Anwohner von Berndorf haben sich den Vereinen und Gruppen in Obersulzbach angeschlossen, Vereinstreffen und Veranstaltungen finden im Gemeindehaus und im Gasthaus Krone in Obersulzbach statt

Gemeinschaftsmaschinenhalle

Berndorfer treffen sich gelegentlich zum Stammtisch im alten Wirtshaus, wo der Besitzer noch Bier ausschenkt

Kirchweih wird zusammen mit den Bewohnern von Obersulzbach im Gasthaus Krone gefeiert

Zusammenfassung

Stärken

- aktives und vielschichtiges Vereinsleben
- Kirchengemeinde stark in dörfliches Leben eingebunden
- alte Traditionen werden gepflegt
- ein Gasthaus in Obersulzbach vorhanden
- Gemeindehaus und Gasthaus als Treffpunkt für Vereine und Räumlichkeiten für Veranstaltungen beider Orte
- Spielplatz am Gemeindehaus und Bolzplatz außerhalb von Obersulzbach vorhanden

Schwächen

- keine Räumlichkeiten in Gemeindebesitz, vorhandene Treffpunkte bieten nur begrenzte Möglichkeiten
- Gemeindehaus nicht barrierefrei, Nutzung nicht für alle Anwohner möglich
- kaum Treffpunkte im Freien mit Bank o.ä. vorhanden
- Ausstattung des Spielplatzes am Gemeindehaus ist veraltete, keine Erlebniswelt, nur durch kleine Interessensgruppe nutzbar
- Berndorf besitzt keine öffentlichen Räumlichkeiten, treffen sich ebenfalls im Gasthaus und Gemeindehaus in Obersulzbach
- große Feste wie Kirchweih und Dorffest finden im Freien statt, sind daher wetterabhängig

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Ausbau des Gemeindehauses in Zusammenarbeit mit Kirchengemeinde
- Einrichten dörflicher Treffpunkte, z.B. mit Sitzgelegenheit und Begrünung
- Um- bzw. Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen an der Kirche sowie im Bereich der Ortsmitte von Obersulzbach und Berndorf
- Umgestaltung des Spielplatzes zur Nutzung von Kindern und Jugendlichen
- Standorte für Infotafeln in beiden Orten vorsehen (Verweis auf Wander- und Radwege, Kirche, Veranstaltungen etc.)

Legende Gemeinschaftsleben und Dorfkultur

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung
- öffentliche Grundstücke

Zentren gemeinschaftlichen Lebens mit Beschreibung der Aktivitäten

- an Vereine gebundene Aktivitäten
- sonstige Aktivitäten im Dorf
- öffentliche bzw. gemeinschaftlich genutzte Gebäude
- gastronomische Einrichtungen (auch private kulturelle Einrichtungen)

PROJEKT : Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : Bestandsaufnahme Gemeinschaftsleben und Dorfkultur

PLAN NR. : B06

MASSTAB : 1:2000, DATUM: 05.06.2014, GEZ.: KG

Freiflächen mit Grünland im Talgrund sollten langfristig frei gehalten und nicht weiter bebaut werden

Rastplatz am Wasserscheideweg mit Infotafel und Sitzbank, Blick über den gesamten Ort

Streuobstwiese im Privatbereich als historischer Ortsrand erhalten, langfristig als Obstwiese freihalten

Obersulzbach

Ortsmitte - historischer Straßenraum mit Gasthaus, Kerwabaum, Waaghäuschen und Baudenkmal; eine Umgestaltung des Bereiches und ein Konzept für das baufällige Denkmal sind dringend erforderlich

Schöner Blick über Weiher zum Brauereiturm mit Kirche im Hintergrund

Dorfplatz, historische Freifläche, begrenzt von Gemeindehaus, Kirchhofmauer, Schulscheune und privater Scheune; angrenzender Bereich vor der Schulscheune sollte passend dazu neu gestaltet werden

Kr AN 2

D-5-6628-0078

Baufreie Wiesen im Talgrund des Sulzbaches als natürliche Ortsgrenze

Brauereigebäude und angrenzender Weiher mit Großbäumen sind prägend und zu erhalten, Erweiterung des Gehölzbestandes erforderlich

Freiflächen des ehemaligen historischen Ortsrandes, typische Streuobstwiesen, teils neu angelegt, mit Lagerflächen (Holzstapel), langfristig als Obstwiesen freihalten

schöne Ortseinfahrt mit Wiese und Sulzbach, Blick bis zum Kirchturm

Relativ grüner Ortsrand durch Eingrünung privater Flächen u.a. auch mit Obstgehölzen

Private Kelleranlagen am Hang vor der Gemeindescheune; verschüttete Kelleranlage der Brauerei im Hangebereich des Waldes

Sitzbank mit Blick Richtung Norden und Osten über den Ostbereich und die Sulzbachtalniederung

Ausblick über die gesamte Talniederung und den Ortsbereich

Durch landwirtschaftliche Neubauten auf freiem Feld scheint östlicher Ortsrand komplett unbegrünt

Prägender Ortseingang mit Löschweiher und Ufergehölzen am Bach

schöne Ortseinfahrt mit Blick auf Brechhaus und Löschweiher

Berndorf

Berndorfer Bach

Ortsmitte - historischer Straßenraum mit Waaghäuschen, ortsbildprägenden Gebäuden, Sitzbank und Zeitungskasten; eine Umgestaltung mit Begrünung des Straßenstraßens ist wünschenwert

Alte Gaststaus

Eiche mit Bank und Gedenktafel für Kriegsopfer

Freiflächen des ehemaligen historischen Ortsrandes, typische Streuobstwiesen, mit Lagerflächen (Holzstapel), langfristig als Obstwiesen freihalten

Ortseinfahrt ist Hohlweg ähnlich eingerahmt von Streuobstwiesen

Ausblick über die gesamte Talniederung und den Ortsbereich

Legende Ortsbild

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Gebäudebestand
- Überdachung

Ortsbildprägende Merkmale

- Firstrichtung, Dachlinie
- Baudenkmale
- Ortsbildprägende Gebäude
- markante räumliche Situation
- Gewässer
- ortstypische Grünbereiche
- Bodendenkmal (D-5-6628-0078)
- ehem. Brunnenstandort
- Kelleranlage
- wichtige Raumkante/Baufluchten
- schöner Holzzaun
- landschaftlich oder städtebaulich schöne Blickbeziehung
- Ortsmitte, besondere Platzsituation (historisch begründet)
- Markante Einzelbäume
- wichtige Grünstrukturen (Hecken, Flurgehölze, Obstbäume)
- Waldflächen

Zusammenfassung

Stärken

- erhaltenswerte ortsbildprägende Bausubstanz in beiden Orte vorhanden
- schöne Platzsituation am Gasthaus und am Dorfplatz in Obersulzbach, aber auch in Berndorf am Löschweiher und in der Ortsmitte
- im Ortsbild beider Orte ist die Begrünung durch die Streuobstwiesen, Hecken und gewässerbegleitende Gehölze sehr bedeutsam für die Durchgrünung der Orte und der Ortsränder
- Obstgehölze sind relativ häufig im gesamten Ortsbereich beider Orte vorhanden
- vereinzelt sind gute Beispiele für Holzstaketenzäune zu finden
- einzelne alte Brunnenstandorte und Kelleranlagen noch vorhanden

Schwächen

- keine prägenden Hofbäume vorhanden
- in den 60er und 70er Jahren wurden einzelne Gebäude stark verändert, vor allem Fensteröffnungen und ortsuntypische Fassadenverkleidung hinterlassen unschöne Wirkung im Ortsbild
- Neubauten orientieren sich nur teilweise an Merkmalen der älteren ortstypischen Gebäude
- sehr häufig Betonverbundpflaster- und Asphalt-/Betonflächen vorhanden
- niedrige Mauern als Grundstücksabgrenzung sind relativ häufig zu finden

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Erhalt und Sanierung der ortsbildprägenden Bausubstanz
- Aufwerten und Herausstellen von einmaligen ortstypischen Details wie die historische Wehrkirche, Brauerei, Kreuzungsbereich am Gasthaus und Kirchenumfeld in Obersulzbach sowie Ortseingangsbereich Berndorf mit Löschweiher und Brechhaus und die Ortsmitte von Berndorf
- Im Bereich des Bodendenkmals sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig (z.B. Großbaumpflanzungen, Oberflächengestaltungen, Wege- und Straßenbau), d. h. bei der Planung von Maßnahmen im Kirchenumgriff im Rahmen der Dorferneuerung eine stärkere Beteiligung und Mitwirkung der Denkmalbehörde
- gestalterische Aufwertung der drei Platzbereiche
- bei notwendiger Sanierung der asphaltierten Hofzufahrten lieber Betonrechteckpflaster verwenden
- Anregungen für mehr Begrünung im Privatbereich, z.B. Hofbäume
- in Obersulzbach und Berndorf bietet sich durch gute Lage und typisches Ortsbild die Chance zum Ausbau des Fremdenverkehrs an (Ferienwohnungen)

PROJEKT : **Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)**
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme Ortsbild**

PLAN NR. : B07

MASSTAB : 1:2000, DATUM: 05.06.2014, GEZ.: KG

Zusammenfassung

Stärken

- Ortsrand beider Orte größtenteils durch Streuobstwiesen und rückwärtige Grünflächen gut eingegrünt
- Pflanzenverwendung in den Orten insgesamt noch naturnah, relativ wenig Nadelbäume, es überwiegen Obstbäume und heimische Laubbaumarten
- Nutzgärten zur Nahrungsmittelproduktion sind noch relativ weit verbreitet
- Fassadenbegrünung ist in beiden Orten zu finden
- Rückbereiche der landwirtschaftlichen Anwesen sind häufig noch mit Obstbäumen begrünt, v.a. im südlichen Berndorf
- trotz großflächiger Versiegelung sind noch einige Ruderalstandorte vorhanden, wie bei Holzlagerplätzen, in Entwässerungsgräben und in Rückbereichen der teils ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen

Schwächen

- teils große, zusammenhängende, versiegelte Freiflächen durch Konzentration von Verkehrs- und Hofflächen
- Hofbefestigung meist bis an die Gebäudekanten hin ausgeführt, mit Asphalt/Beton oder Betonverbundpflaster, nur selten Natursteinpflaster oder Betonrechteckpflaster
- kaum Großbäume im öffentlichen Straßenraum oder Höfen
- vereinzelt Bebauung der früher unbebauten landwirtschaftlichen Rückbereiche, wodurch wichtige Flächen im Biotopverbund verloren gehen
- Ortsrandeingrünung im nördlichen Bereich beider Orte größtenteils lückenhaft

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Entsiegelung von großen Asphalt-/Betonflächen, auch nur punktuell durch Baumpflanzungen
- fehlende Ortsrandeingrünung beider Orte ergänzen, v.a. an großen Neubauten
- Förderung der Erhaltung der vorhandenen Großbäume
- bei Neupflasterungen Verwendung eines einheitlichen Betonrechteckpflasters
- Gewährenlassen von Ruderalstandorten, nicht überall `aufgeräumte` Gärten anstreben
- verstärkte private Beratung bezüglich ökologisch gestalteter Hofflächen
- verstärkte Förderung von privaten Maßnahmen zur Hofgestaltung mit Entsiegelung und Hofbaumpflanzung
- versickerungsfähige Flächen schaffen (Belagsalternativen auf weniger intensiv genutzten Flächen oder in Randbereichen: anstelle Asphalt mal befahrbare Schotterfläche)

Legende Freiflächengestaltung

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung
- Asphalt/Beton
- Betonverbundpflaster
- Betonplatten
- Betonrechteckpflaster
- Rasenfugenbelag
- Natursteinpflaster
- unbefestigt/Schotter
- T Kleintierhaltung
- Lampenstandort
- R/T/R = 0.25/4.50/0.25 Straßenbreite (R=Rinne/F=Fahrbahn)
- GB = 1.50 m Gehwegbreite
- Mauern
- Holzlager
- Gewässer
- Grünland
- Acker
- Wald
- Rasenflächen
- Nutzgarten
- Vorgarten, Blumen
- Zier- und Wohngarten
- Ruderalflora
- Einzelbäume
- Obstbäume
- Nadelgehölze
- freiwachsende Hecken
- geschnittene Hecken
- Wandbegrünung

PROJEKT : Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : Bestandsaufnahme
Freiflächengestaltung Obersulzbach

PLAN NR. : B08.1

MASSTAB : 1: 1000, DATUM: 05.06.2014, GEZ.: KG

Legende Freiflächengestaltung

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- 22 Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung
- Asphalt/Beton
- Betonverbundpflaster
- Betonplatten
- Betonrechteckpflaster
- Rasenfugenbelag
- Natursteinpflaster
- unbefestigt/Schotter
- Kleintierhaltung
- Lampenstandort
- R/F/R = 0,25/4,50/0,25 Straßenbreite (R=Rinne/F=Fahrbahn)
- GB = 1,50 m Gehwegbreite
- Mauern
- Holzlager
- Gewässer
- Grünland
- Acker
- Wald
- Rasenflächen
- Nutzgarten
- Vorgarten, Blumen
- Zier- und Wohngarten
- Ruderalflora

Zusammenfassung

Stärken

- Ortsrand beider Orte größtenteils durch Streuobstwiesen und rückwärtige Grünflächen gut eingegrünt
- Pflanzenverwendung in den Orten insgesamt noch naturnah, relativ wenig Nadelbäume, es überwiegen Obstbäume und heimische Laubbaumarten
- Nutzgärten zur Nahrungsmittelproduktion sind noch relativ weit verbreitet
- Fassadenbegrünung ist in beiden Orten zu finden
- Rückbereiche der landwirtschaftlichen Anwesen sind häufig noch mit Obstbäumen begrünt, v.a. im südlichen Berndorf
- trotz großflächiger Versiegelung sind noch einige Ruderalstandorte vorhanden, wie bei Holzlagerplätzen, in Entwässerungsgräben und in Rückbereichen der teils ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen

Schwächen

- teils große, zusammenhängende, versiegelte Freiflächen durch Konzentration von Verkehrs- und Hofflächen
- Hofbefestigung meist bis an die Gebäudekanten hin ausgeführt, mit Asphalt/Beton oder Betonverbundpflaster, nur selten Natursteinpflaster oder Betonrechteckpflaster
- kaum Großbäume im öffentlichen Straßenraum oder Höfen
- vereinzelt Bebauung der früher unbebauten landwirtschaftlichen Rückbereiche, wodurch wichtige Flächen im Biotopverbund verloren gehen
- Ortsrandeingrünung im nördlichen Bereich beider Orte größtenteils lückenhaft

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Entsiegelung von großen Asphalt-/Betonflächen, auch nur punktuell durch Baumpflanzungen
- fehlende Ortsrandeingrünung beider Orte ergänzen, v.a. an großen Neubauten
- Förderung der Erhaltung der vorhandenen Großbäume
- bei Neupflasterungen Verwendung eines einheitlichen Betonrechteckpflasters
- Gewährenlassen von Ruderalstandorten, nicht überall `aufgeräumte` Gärten anstreben
- verstärkte private Beratung bezüglich ökologisch gestalteter Hofflächen
- verstärkte Förderung von privaten Maßnahmen zur Hofgestaltung mit Entsiegelung und Hofbaumpflanzung
- versickerungsfähige Flächen schaffen (Belagsalternativen auf weniger intensiv genutzten Flächen oder in Randbereichen: anstelle Asphalt mal befahrbare Schotterfläche)

PROJEKT : **Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)**
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

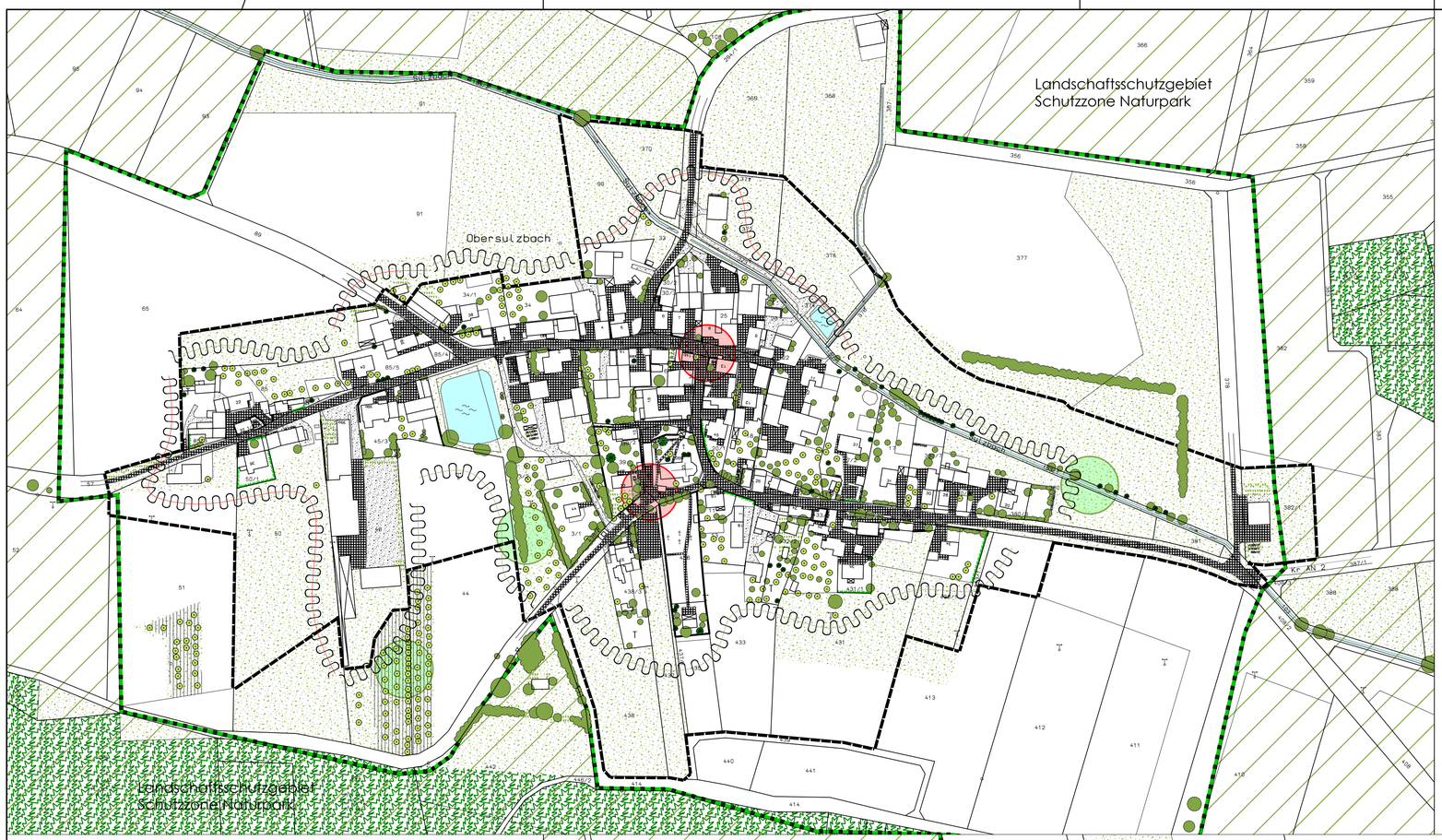
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme Freiflächengestaltung Berndorf**

PLAN NR. : B08.2

MASSTAB : 1: 1000, DATUM: 05.06.2014, GEZ.: KG



Legende Grünordnung/Dorfökologie

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- 22 Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Naturräumliche Ausstattung

- Schutzgebiete (Naturpark, LSG)
- FFH-Gebiet
- kartierte Biotope
- Grünland/Wiesen
- Wald
- Gewässer

Bestandsaufnahme Freiflächen (nur innerhalb Planungsumgriff)

- Versiegelte Freiflächen
- unbefestigte Flächen
- Mauern (Barierren)
- T Tierhaltung
- Ruderalflora
- Holzstapel
- Bäume
- Obstbäume
- Nadelgehölze
- Hecken
- geschnittene Hecken

Bewertung

- dorftypische Freiflächen
- Konzentration der Versiegelung
- gute Ortsrandeingrünung
- Ortsrand offen, Eingrünung fehlt

Zusammenfassung

Stärken

- relativ gute naturräumliche Ausstattung mit den Gewässern Sulzbach und Berndorfer Bach, dem überregionalen Schutzgebiet (Naturpark mit Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet) sowie den kartierten Biotopen und nahen Waldflächen
- durch Obstwiesen und Hecken im Süden beider Orte sowie einzelne Ufergehölze der Bäche sind die Ortsränder größtenteils gut eingegrünt
- Artenzusammensetzung der vorhandenen Gehölze weitgehend naturnah, Nadelbäume und Exoten sind nur wenig vorhanden
- beide Orte sind in den Rückbereichen der Grundstücke relativ gut durchgrünt, häufig mit Obstbäumen und Nutzgärten
- überwiegend Grünlandnutzung entlang der Bäche
- nahe Waldgebiet auf den Höhenlagen der Umgebung

Schwächen

- Ortsrandeingrünung lückenhaft, vorallem im Norden beider Orte, an Neubauten ist Bepflanzung unzureichend, dadurch fehlen wichtige Biotopvernetzungsstrukturen zwischen Landschaft und Ort
- Eingrünung einzelner Gebäude außerhalb des Ortes nicht ausreichend
- reine Zier- und Wohngärten (mit i.d.R. wenig ökologischer Qualität) sind vereinzelt an neueren Gebäuden zu finden
- große Konzentrationspunkte der Oberflächenversiegelung entstehen durch Verkehrsflächen mit angrenzenden teilweise vollversiegelten Hofräumen (mikroklimatisch ungünstig und Barriere im Biotopverbund)
- öffentlicher Straßenraum in beiden Orten nur sehr wenig begrünt
- Sockelmauern an Grundstücksgrenzen als Barrieren im Biotopverbund sind oft vorhanden
- Ortsbebauung geht teilweise bis an die Grenzen der naturräumlichen Gegebenheiten (Gewässer, Landschaftsschutzgebiete, Kartierte Streuobstwiesen), dadurch fehlen wichtige Pufferzonen

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Entsiegelung der Freiflächen, v.a. an Konzentrationspunkten
- Verwendung wasserdurchlässiger Belege v.a. bei Neuplanung von Stellplätzen o.ä.
- private Förderung von Hofentsiegelungen und Hofbaumpflanzungen
- Eingrünung der offenen Ortsränder und Ortseingänge
- Erhaltung der dörflichen Freiflächen, Gewährenlassen von ruderalen Pflanzenstandorten v.a. in landwirtschaftlichen Rückbereichen
- Vermeidung von Mauern als Grundstückseinfriedung, besser sind Holzlattenzäune ohne Sockelmauern, Alternative: Trockenmauern aus Naturstein mit offenen Fugen als Lebensraum
- Begrünung des öffentlichen Straßenraums

PROJEKT : **Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)**
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

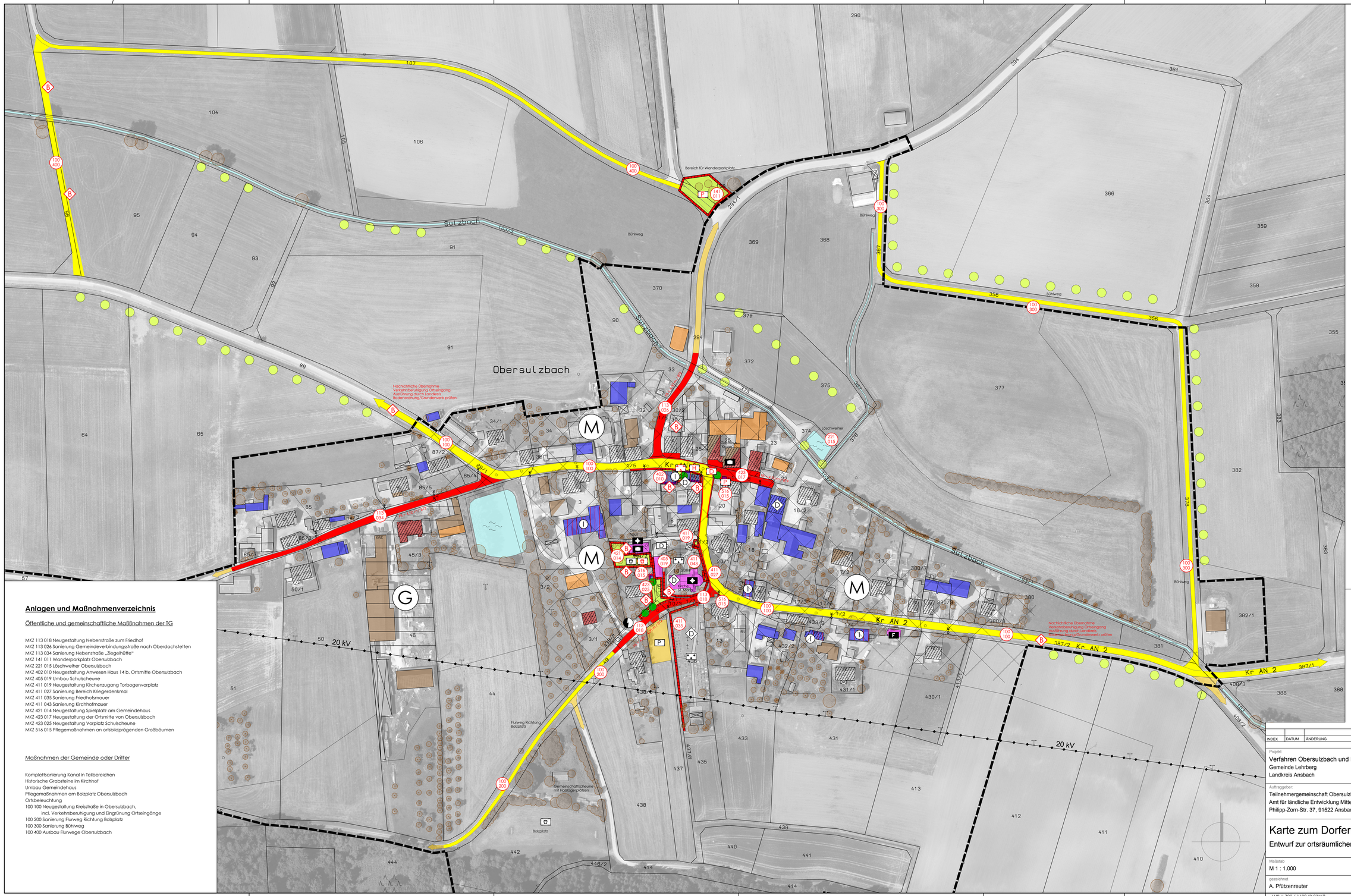
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme Grünordnung/Dorfökologie**

PLAN NR. : B09

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 05.06.2014, GEZ.: KG



Legende

bleibend | geplant als Maßnahme der TG | Dritter

Verkehrsanlagen

- B 470 / Kr NEA 26 — Bundesstraße, Kreisstraße
- Gemeindestraße
- Sonstige Wege
- Fußweg, Radweg
- Gehsteig
- Parkplätze
- Bushaltestelle
- 122 / 335 — Maßnahmenkennzahl

Wasserflächen/Wasserwirtsch. Festsetzungen

- Fluss/Bach (Gewässer 2. und 3. Ordnung)
- Graben
- See, Teich, Weiher

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- 20 kV — Stromleitung (oberirdisch)
- Trafostation
- Ortsbeleuchtung

Grünordnung und Erholung

- Spielplatz, Bolzplatz
- Dorfplatz
- gestaltete Grün- und Freifläche, Parkanlage
- Hecken, Gehölzstreifen
- Einzelbäume (Laubbäume) / Begrünung nach LP
- Einzelbäume (Nadelbäume)
- Denkmalschutz

Bauliche Nutzung (nach Bauleitplanung)

- Gemischte Baufläche (Dorfgebiet)
- Sonderfläche (Kirche, Friedhof)
- Flächen für Gewerbe

Gebäudefunktion

- private Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Landw. Wohngebäude
- Landw. Nutz- und Nebengebäude
- öffentliche Gebäude
- gewerbliche Gebäude
- Gebäudeleerstand / Gebäudeabbruch

Anlagen des Gemeinbedarfs

- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- Feuerwehr
- sozialen Zwecken dienende Gebäude

Sonstiges

- Grenze des Verfahrensgebietes
- mögliche Flächen für Innenentwicklung
- Bodenordnung sinnvoll
- FB = 3,00 m / BT2 — Fahrbahn- oder Gehwegbreite / Bautyp

Anlagen und Maßnahmenverzeichnis

Öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen der TG

MKZ 113 018 Neugestaltung Nebenstraße zum Friedhof
MKZ 113 026 Sanierung Gemeindeverbindungsstraße nach Oberdachstetten
MKZ 113 034 Sanierung Nebenstraße „Ziegelhütte"
MKZ 141 011 Wanderparkplatz Obersulzbach
MKZ 221 015 Löschweiher Obersulzbach
MKZ 402 010 Neugestaltung Anwesen Haus 14 b, Ortsmitte Obersulzbach
MKZ 405 019 Umbau Schulscheune
MKZ 411 019 Neugestaltung Kirchenzugang Torbogenvorplatz
MKZ 411 027 Sanierung Bereich Kriegerdenkmal
MKZ 411 035 Sanierung Friedhofsmauer
MKZ 411 043 Sanierung Kirchhofmauer
MKZ 421 014 Neugestaltung Spielplatz am Gemeindehaus
MKZ 423 017 Neugestaltung der Ortsmitte von Obersulzbach
MKZ 423 025 Neugestaltung Vorplatz Schulscheune
MKZ 516 015 Pflegemaßnahmen an ortsbildprägenden Großbäumen

Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter

Komplettsanierung Kanal in Teilbereichen
Historische Grabsteine im Kirchhof
Umbau Gemeindehaus
Pflegemaßnahmen am Bolzplatz Obersulzbach
Ortsbeleuchtung
100 100 Neugestaltung Kreisstraße in Obersulzbach,
incl. Verkehrsberuhigung und Eingrünung Ortseingänge
100 200 Sanierung Flurweg Richtung Bolzplatz
100 300 Sanierung Bühlweg
100 400 Ausbau Flurwege Obersulzbach

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	ZEICHEN

Projekt:
Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

Auftraggeber:
Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (DE)
Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
Philipp-Zorn-Str. 37, 91522 Ansbach

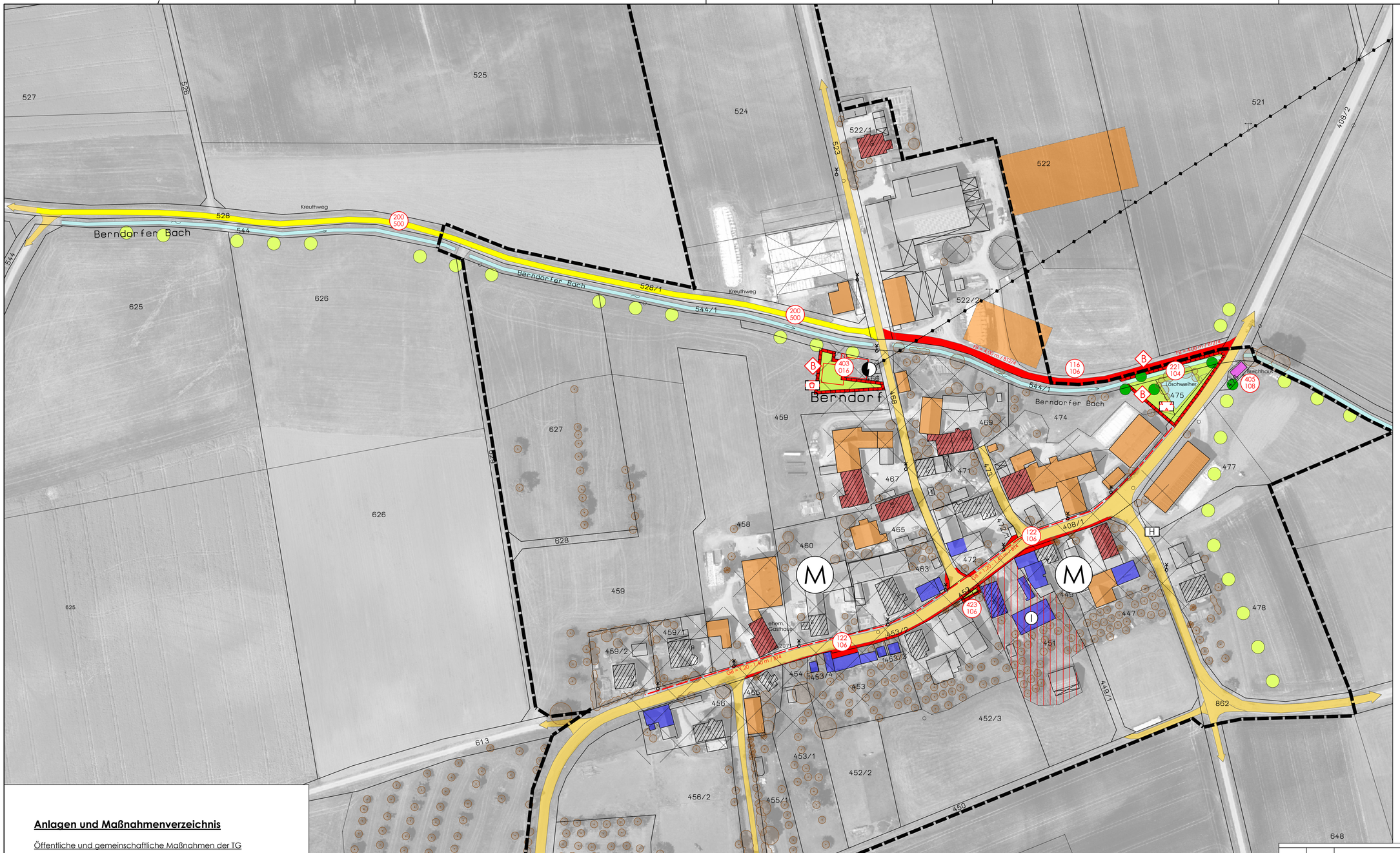
Kerstin Gruber Freiraumplanung
Kleinerbacher Ortsstraße 32
91413 Neustadt an der Aisch
Fon 0 91 61 / 88 350 12
Fax 0 91 61 / 88 350 19
E-Mail kontakt@gruber-freiraumplanung.de
www.gruber-freiraumplanung.de

Karte zum Dorferneuerungsplan - Obersulzbach

Entwurf zur ortsräumlichen Planung und Grünordnung

Maßstab	Plannummer	Index
M 1 : 1.000	DEK 01	
gezeichnet		
A. Pfützenreuter	04.08.2017	

H/B = 700 / 1189 (0,83m²)



Anlagen und Maßnahmenverzeichnis

Öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen der TG

MKZ 116 106 Flurweg am Löschweiher
MKZ 122 106 Neubau Gehweg Hauptstraße Berndorf, incl. Randbereiche
MKZ 221 104 Gestalterische Aufwertung Löschweiher
MKZ 403 016 Kombiniertes Nahwärme-/Gemeinschaftshaus Berndorf
MKZ 405 108 Außensanierung Brechhaus
MKZ 423 106 Neugestaltung Ortsmitte Berndorf

Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter

Ortsbeleuchtung
200 500 Sanierung Kreuthweg

Legende

bleibend | geplant als Maßnahme der TG | Dritter

Verkehrsanlagen

- Bundesstraße, Kreisstraße (B 470 / Kr NEA 26)
- Gemeindestraße (GdeStr / Bkl. IV)
- Sonstige Wege (Flurweg)
- Fußweg, Radweg
- Gehsteig
- Parkplätze
- Bushaltestelle
- Maßnahmenkennzahl (122 / 335)

Wasserflächen/Wasserwirtsch. Festsetzungen

- Fluss/Bach (Gewässer 2. und 3. Ordnung)
- Graben (Graben)
- See, Teich, Weiher

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- Stromleitung (oberirdisch) (20 kV)
- Trafostation
- Ortsbeleuchtung

Grünordnung und Erholung

- Spielplatz, Bolzplatz
- Dorfplatz
- gestaltete Grün- und Freifläche, Parkanlage
- Hecken, Gehölzstreifen
- Einzelbäume (Laubbäume) / Begrünung nach LP
- Einzelbäume (Nadelbäume)
- Denkmalschutz

Bauliche Nutzung (nach Bauleitplanung)

- Gemischte Baufläche (Dorfgebiet)
- Sonderfläche (Kirche, Friedhof)
- Flächen für Gewerbe

Gebäudefunktion

- private Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Landw. Wohngebäude
- Landw. Nutz- und Nebengebäude
- öffentliche Gebäude
- gewerbliche Gebäude
- Gebäudeleerstand / Gebäudeabbruch

Anlagen des Gemeinbedarfs

- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- Feuerwehr
- sozialen Zwecken dienende Gebäude

Sonstiges

- Grenze des Verfahrensgebietes
- mögliche Flächen für Innenentwicklung
- Bodenordnung sinnvoll
- FB = 3,00 m / BT2 — Fahrbahn- oder Gehwegbreite / Bautyp

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	ZEICHEN

Projekt
Verfahren Obersulzbach und Berndorf (DE)
Gemeinde Lehrberg
Landkreis Ansbach

Auftraggeber:
Teilnehmergemeinschaft Obersulzbach 2 (DE)
Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
Philipp-Zorn-Str. 37, 91522 Ansbach

Kerstin Gruber Freiraumplanung
Kleinerlbacher Ortsstraße 32
91413 Neustadt an der Aisch
Fon 0 91 61 / 88 350 12
Fax 0 91 61 / 88 350 19
E-Mail kontakt@gruber-freiraumplanung.de
www.gruber-freiraumplanung.de

Karte zum Dorferneuerungsplan - Berndorf

Entwurf zur ortsräumlichen Planung und Grünordnung

Maßstab	Plannummer	Index
M 1 : 1.000	DEK 02	
gezeichnet: A. Pfützenreuter	04.08.2017	

H/B = 594 / 900 (0,53m²)

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

5 Anlagen

Aktennotizen und Stellungnahmen zu den geplanten öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen (vorgezogene Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange -TÖB):

1. Stellungnahme Staatliches Bauamt Ansbach vom 11.10.2013
2. Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 26.11.2013
3. Besprechungsniederschrift vom Dorfrundgang in Obersulzbach und Berndorf vom 16.05.2014
   Weitere Stellungnahmen und Niederschriften siehe Unterlagen des ALE

STAATLICHES BAUAMT
ANSBACH

Hochbau
Straßenbau

Staatliches Bauamt
Postfach 2061 • 91514 Ansbach

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
Postfach 6 19

91511 Ansbach

Amt für Ländliche Entwicklung
Mittelfranken
Eing.: 14. OKT. 2013
Nr. Bel.
B-33

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter/ Bearbeiterin	Ansbach, 11.10.2013
B-A7533-3589 17.09.2013	S14-4328_AN2	Herr Strauß	☎ 0981-8905-1214
Herr Rebhan		Zimmer 0.32	norbert.strauss@stbaan.bayern.de

Kreisstraße AN 2; Obersulzbach – Gräfenbuch
Dorferneuerung Obersulzbach 2;
Markt Lehrberg
Anhörung zu den Neugestaltungsgrundsätzen nach § 38 FlurbG

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Verfahrensgebiet führt die von uns verwaltete Kreisstraße AN 2 durch die Orte Birkach und Obersulzbach. Die Ortschaft Untersulzbach ist laut Plan nicht im Verfahrensgebiet enthalten.

Unter Ziffer III Nr. 3 – Ziele – des Flurbereinigungsbeschlusses vom 17.09.2013 ist der bedarfsgerechte Ausbau und die Neugestaltung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse aufgeführt.

Bei den vorläufigen Neugestaltungsgrundsätzen verweisen Sie auf den schlechten baulichen Zustand der AN 2. In den Leitlinien und Zielen führen sie den bedarfsgerechten Ausbau von Ortsstraßen an.

Das Staatliche Bauamt nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Derzeit liegen keine Planungen zum Aus- oder Umbau der AN 2 im Verfahrensgebiet vor. Auch in der mittel- und langfristigen Finanzplanung der Landkreises Ansbach – Baulastträger der AN 2 – ist hierfür keine Maßnahme enthalten.

Soweit im Verfahren Maßnahmen an der AN 2 vorgesehen werden, sind diese frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach, bzw. hinsichtlich der Finanzierung mit dem Landkreis Ansbach, abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Strauß
Technischer Amtsrat

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
Eingl. 29. NOV. 2013
Nr. Zu 3589
B – B3

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

2.11.

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
Postfach 6 19
91511 Ansbach

Referat A III
Dipl.-Ing. Tobias Lange
Bau- und Kunstdenkmalpflege

Hofgraben 4
80539 München

Tel. 089/2114-364
Fax 089/2114 -404
mailto:tobias.lange@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
B-A7533-3589		A III / TL-kp	26.11.2013

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Obersulzbach, Markt Lehrberg, Lkr. Ansbach, Regierungsbezirk Mittelfranken,
Dorferneuerung Obersulzbach 2;
hier: Anhörung zu den Neugestaltungsgrundsätzen nach § 38 FlurbG

Ihr Schreiben vom 17.09.2013

Gebietsreferent: Dipl.-Ing. Tobias Lange, Oberkonservator

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits im Rahmen der Einleitung des Verfahrens zur Dorferneuerung in Berndorf / Birkach / Obersulzbach / Untersulzbach hat sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 24.04.2012 zu wesentlichen Aspekten der Bau- und Kunstdenkmalpflege geäußert. In diesem Schreiben wurde auch bereits ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Maßnahmen an Baudenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Dies gilt auch für das Haus Nr. 14 b in Obersulzbach. Ob das in den Neugestaltungsgrundsätzen formulierte Ziel, „Abriss baufälliger Gebäude" im Bereich dieses Anwesens 14 b tatsächlich weiter verfolgt werden kann, setzt daher voraus, dass die Möglichkeit eines Abbruchs im Rahmen eines entsprechenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geprüft wird. Bitte wenden Sie sich hierfür an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ansbach.

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ansbach erhält dieses Schreiben im Abdruck.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Tobias Lange
(Oberkonservator)

A k t e n v e r m e r k /
B e s p r e c h u n g s n i e d e r s c h r i f t

Besprechungsthemen		
Verfahren Obersulzbach (Dorferneuerung) Dorfrundgang in Obersulzbach und Berndorf – Besprechung der Problempunkte und mögliche Maßnahmen		
Besprechungsdatum 16.05.2014	Besprechungsort Rundgang durch Obersulzbach und Berndorf	
Vertretene Dienststelle/Körperschaft/Firma Gemeinde Rohr, 1. Bgm. ALE Mittelfranken, Vorsitzender der TG Planerin Dorferneuerung Mitglieder des Vorstandes der TG		vertreten durch Frau Hans Herr Rebhan Frau Gruber und Mitarbeiterin Pfützenreuter Vorstand und Anwohner (keine Liste vorhanden)

Anlass:
Anlass der Besprechung war die Erfassung möglichen Maßnahmen, sowie die Ergänzung von nicht in der Dokumentation erfasster Problemschwerpunkte. Bei einem Rundgang durch beide Dörfer wurden alle Problempunkte vor Ort diskutiert und besprochen.

Obersulzbach

1. Waaghäuschen
- Leerstehend bzw. einmal im Jahr genutzt
- Gemeindebesitz, kann von Seiten der Gemeinde abgerissen und die Waage in private Hand übergegeben werden, falls möglich
- Waaghäuschen ist an Nachbargebäude angebaut, Abriss ist technisch möglich; nach Angaben der Anwohner wurde der Abriss des Waaghäuschen mehrmals angefragt, erhielten aber keine Zusagen und sanierten ihre Hausfassade mit vorhandenem Waaghäuschen; nach einem möglichen Abriss, sollte die Fassaden im Abrissbereich auf Kosten der Dorferneuerung saniert werden
- Nach Abriss soll Fläche in Verbindung mit der Nebenstraße neu gestaltet werden, Stellplatzmöglichkeiten und Begrünung werden gewünscht; Nutzung der Straße als Festplatz für Schausteller ist zu beachten

2. Sackgasse beim Gasthaus
- Gesamter Bereich vorm Gasthaus ist Ortsmitte mit funktionaler und ortsbildprägender Bedeutung, Neugestaltung der Straße mit Randbereichen gewünscht
- Mögliche Kanalsanierung berücksichtigen;
- Gemeinde plant Kanaluntersuchung im gesamten Gemeindegebiet, im Hinblick auf die Dorferneuerung in Obersulzbach sollte der Kanal in diesem Ort schnellstmöglich untersucht werden; Bürgermeisterin Fr. Hans: Haushaltskosten für dieses Jahr stehen bereits fest, ob bzw. wann eine Untersuchung stattfindet, muss geprüft werden
- Neugestaltung der Straße unter Berücksichtigung der Nutzung als Stellplatz für Schausteller zur Kirchweih, eine Begrünung mit Gehölzen darf die Nutzungsmöglichkeiten nicht einschränken

3. Kreisstraße
- Probleme: enge Bebauung mit unübersichtlichen Kurven, unklarer Verkehrsführung im Kreuzungsbereich, fehlende Gehbereiche mit Gefahrenstellen für Fußgänger, teilweise schlechter Bauzustand und wenig begrünt
- Laut Anwohnern ziemlich starker Durchgangsverkehr mit Schwerlast; Sanierung und Verkehrsberuhigung an Ortseingängen wäre nötig, unter Berücksichtigung einer möglichen Kanalsanierung

- Vorgeschlagener Multifunktionsstreifen ist verkehrsrechtlich sehr schwierig und bei Durchgangsverkehr nicht möglich, ein Hochbord als Abgrenzung zur Straße ist notwendig
- Nach Diskussion über möglichen Gehweg und Verbreiterung der Straße für Gehweg an Engstellen durch Bodenordnung, stellte sich heraus, dass die Bereitschaft zur Abgabe von Boden im Kurvenbereich bei der Kirche nicht vorhanden ist, die Straße also nicht verbreitert werden kann und somit kein Platz für einen Gehweg zur Verfügung steht; es sollen also keine Gehwege entlang der Kreisstraße gebaut werden
- Der Landkreis plant derzeit keinen Ausbau der Kreisstraße
- Die Randbereiche, die an die Sackgasse am Gasthaus angrenzen, sind prägend für die Ortsmitte und sollen daher unabhängig vom Ausbau der Kreisstraße neu gestaltet werden
- Der Wunsch der Verkehrsberuhigung an den Ortsausgängen durch Verengung der Fahrspur wird in die Karte zum Dorferneuerungsplan aufgenommen

4. Haus Nr. 14b an der Kreisstraße

- Sehr schlechter Bauzustand, stark sanierungsbedürftig, in Besitz der Gemeinde
- Liegt direkt in Ortsmitte und ist Schandfleck im Ortsbild
- Abriss wird gewünscht, muss aber im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geprüft und durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach befürwortet bzw. genehmigt werden
- Möglicherweise sollte ein Gutachter/Statiker die schlechte Bausubstanz beurteilen
- Wunsch des Vorstandes ist der Abriss und die Neugestaltung einer Ortsmitte als Platzgestaltung mit Sitzgelegenheit, Infotafel, ansprechender Begrünung, Verlegung des Briefkastens und der Bushaltestelle vom Kirchenvorplatz in die Ortsmitte mit Neubau eines Buswartehäuschens
- Durch den Abriss der Gebäude besteht die Möglichkeit der Entschärfung und besseren Übersicht in der Kurve der Kreisstraße, was bei der Platzgestaltung und einer zukünftigen Sanierung der Kreisstraße berücksichtigt werden sollte

5. Nebenstraße zum Friedhof

- Straße ist sanierungsbedürftig mit teils stark beschädigter Randeinfassung
- Ein Vollausbau mit Asphalt incl. Randeinfassung und Pflasterung der Friedhofszufahrt sind angedacht, eine mögliche Kanalsanierung ist zu berücksichtigen, Ausführung von Kreuzung Kreisstraße bis Anschluss Flurweg
- Angrenzender Flurweg zum Sportplatz ist durch starke Abbruchkanten der Betonplatten gekennzeichnet; eine Sanierung wird gewünscht wobei der Untergrund untersucht werden sollte, vorhandene Breite ist ausreichend

6. Vorplatz Schulscheune

- Probleme: komplett asphaltierte Platzfläche vor historischen Hintergrund mit mangelhafter Entwässerung; optisch störende Wertstoffcontainer und ungenutzte Garage an Wehrmauer
- Der östliche Bereich des Platzes liegt auf öffentlichem Grund, der westliche gehört zum Grundstück des Pfarrhauses und ist in Besitz der Evang.-Luth. Pfarrpfründestiftung Obersulzbach; das Pfarrhaus steht zum Verkauf, eine Bodenordnung bzw. Grunderwerb sollte vor dem Verkauf der Grundstückes erfolgen, der Platzbereich und die zum Pfarrhaus gehörige Garage sollten dabei durch die Gemeinde erworben werden, um künftigen Problemen wegen Nutzungs- bzw. Zufahrtsrecht entgegen zu wirken
- Die Garage an der Wehrmauer ist in Privatbesitz, aber ungenutzt; Ein Abriss wird gewünscht, daher wird auch hier eine Bodenordnung notwendig sein
- Der gesamte Platz soll neu gepflastert, begrünt und entsprechend entwässert werden, ebenso wie der Verbindungsweg zum Dorfplatz; die Garage an der Wehrmauer wird abgerissen, auch die Pfarrhaus-Garage sollte abgerissen werden (bereits Risse in den Wänden vorhanden)
- Die Wertstoffcontainer sollen an die Kläranlage östlich von Obersulzbach verlegt werden, um Lärmbelästigung zu verhindern und für die Nachbarorte einfacher erreichbar zu sein

7. Schulscheune

- In Gemeindebesitz, mit Gemeinschaftsnutzung für Rasenmäher, Spalter etc.; Probleme mit Eindringen von Wasser durch unzureichende Entwässerung des Platzes, Boden ist teilweise unbefestigt und großes Holztor sanierungsbedürftig

- Wunsch des Vorstandes ist Befestigung des Bodens durch Pflaster oder Beton; Erneuerung des Holztores sowie einen Anschluss an Wasser und Strom im Bereich der zum Dorfplatz führenden Garage, zur Nutzung beim Dorffest

8. Gemeindehaus

- Kircheneigentum, ist für manche Veranstaltungen zu klein und zudem nicht barrierefrei
- Vorstand wünscht sich Sanierung, Umbau mit Erweiterung und eine barrierefreie Zugang
- Diese Maßnahme kann nicht als öffentliche Maßnahme gefördert werden, Förderung über Privatmaßnahme möglich
- Es muss für alle Maßnahmen, die kirchliche Grundstücke betreffen, Gespräch mit der Kirche gesucht werden; Fr. Fleischmann will Ansprechpartner suchen

9. Spielplatz

- Grundstück gehört zum Pfarrhaus, ist aber durch die Gemeinde langfristig gepachtet,
- Spielplatz bietet nur wenig Möglichkeiten für verschiedene Altersgruppen und ist veraltet
- Vorstand wünscht Sanierung und Ergänzung des Spielangebotes unter Berücksichtigung aller Bedürfnisse und für möglichst breite Altersgruppe; es soll etwas angeboten werden, was nicht im eigenen Garten vorhanden ist; interessante Vorschläge/Ideen sollen gesucht werden

10. Torbogenvorplatz

- Problem ist die alte Brunnenabdeckung aus Beton und die Betonmauer zum Abfangen der Geländehöhe bis an die Wehrmauer
- Die Stützmauer und die Betonabdeckung sollen weg, der Brunnen soll nicht reaktiviert werden, nach Angaben der Anwohner ist er wahrscheinlich schon halb verfüllt
- Der Höhenunterschied kann mit Natursteinmauer abgefangen und der Eingangsbereich neu begrünt werden
- Der Bushaltepunkt und der Briefkasten an der Wehrmauer sollen in die Ortsmitte verlegt werden
- Eine Versetzung der Straßenleuchte wäre in Verbindung mit Wiederbelebung Brunnen notwendig, da dass aber nicht gewünscht wird, ist eine Versetzung der Straßenleuchte nicht erforderlich

11. Kriegerdenkmal und Friedhof

- Torbogen in der Wehrmauer an der Kreisstraße bietet Zugang zum Kriegerdenkmal und über zwei Treppen zum Kirchhof, Kriegerdenkmal und Treppen sind sehr öffentlichkeitswirksam
- Sanierung des Denkmals, der Treppen und des gesamten Eingangsbereichs ist notwendig, ebenso wie die Erneuerung des Türchens, dessen Gestaltung sich nach dem Eingangstor am Friedhof richten sollte
- Die Sanierung der gesamten Wehrmauer scheint nicht notwendig (Ausnahme: m Bereich Garagenabbruch bei Vorplatz Schulscheune), die Sanierung innenliegender Bereich, wie die alten Grabsteine, kann nicht öffentlich gefördert werden
- Die Sanierung der maroden Friedhofsmauer als öffentlichkeitswirksames Element wird ebenfalls gewünscht

12. Nebenstraße Ziegelhütte

- Hat noch hohe Restnutzungsdauer, derzeit besteht kein dringender Handlungsbedarf
- Eine Sanierung incl. der Randeinfassung würde erst gemacht werden, wenn die Kanalsanierung durchgeführt wird, sollte der Priorität 3 zugeordnet werden
- Überprüfung des Kanals ist notwendig

13. Gemeindeverbindungsstraße nach Oberdachstetten

- Ähnlich wie Nebenstraße Ziegelhütte, hat noch hohe Restnutzungsdauer, derzeit besteht kein dringender Handlungsbedarf
- Eine Sanierung ist abhängig von einer möglichen Kanalsanierung
- Überprüfung des Kanals ist notwendig; Anwohner geben an, dass der Kanal teilweise nur 40 cm tief liegt

14. Wanderparkplatz

- An der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberdachstetten liegt eine Grünfläche mit Infotafel (außerhalb der Ortsräumlichen Bearbeitungsgrenze), an regionalem Wanderweg
- Vorstand stellt sich Stellplatzmöglichkeiten, Sitzgelegenheit und Infotafel auf der vorhanden Fläche vor (Gemeindebesitz)

15. Bolzplatz

- Der Bolzplatz südlich von Obersulzbach ist von Hecken umgeben, es werden Pflegemaßnahmen gewünscht, wegen Schlehenbewuchs und Überwucherung der alten Kelleranlagen; wird als Maßnahme Dritter dokumentiert

16. Bühlweg

- Flurweg nordwestlich des Ortes als Verbindung zwischen Kreisstraße und Gemeindeverbindungsstraße nach Oberdachstetten, außerhalb der ortsräumlichen Bearbeitungsgrenzen,
- Wird auch oft als Wanderweg bzw. örtlicher Spazierweg genutzt
- Sanierung und Aufstellen von Sitzgelegenheiten wird gewünscht

17. Landwirtschaftliche Umgehung

- Zur Entlastung der Ortsdurchfahrten, in der Dokumentation beschrieben
- Liegen außerhalb der ortsräumlichen Bearbeitungsgrenzen, werden aber mit dokumentiert

18. Ortsbeleuchtung

- Beleuchtung in Seitenstraßen nicht ausreichend und in Oberdachstetterstr. komplett fehlend
- Vorhandene Peitschenleuchten sind unpassend im Ortsbild, Erneuerung wird gewünscht
- Förderung über ALE nicht möglich, wird Maßnahmen Gemeinde/Dritter zugeordnet

Bei möglichem Ausbau von Straßen in Obersulzbach muss die Gemeindesatzung bzw. Umlage berücksichtigt werden.

Die Untersuchung des Kanals in Obersulzbach und eine mögliche Kanalsanierung muss in der Gemeinde abgeklärt werden.

<u>Berndorf</u>

1. Löschweiher

- Ungepflegt mit baufälligem Zaun
- Löschweiher wird zum Dorfweiher, Neugestaltung als Feuchtbiotop gewünscht
- Funktion als Löschweiher erhalten, Abstimmung mit Kreisbrandmeister notwendig
- Vergrößerung der Weiherfläche zur Einplanung von Flachwasserzone sowie die Integration des Baches findet allgemeine Zustimmung, dabei muss aber auf mögliche Hochwasser geachtet werden; auch die Bewirtschaftung des Damms zwischen Bach und Weiher spielt eine entscheidende Rolle, er soll befahrbar sein um Gras mähen zu können
- Eine Vergrößerung Richtung Westen wäre denkbar, dafür ist Bodenordnung notwendig, der betroffene Anwohner ist grundsätzlich dafür Land, für eine Erweiterung des Weihers abzutreten
- Richtung Osten soll Rastplatz mit Sitzgelegenheit und Infotafel für Wanderer und ansprechender Begrünung gestaltet werden
- Abgrenzung des Weihers zur Straße hin sollte verkehrsrechtlich abgeklärt werden, ansonsten soll der Weiher möglichst nicht mehr eingezäunt sein

2. Brechhaus

- Sanierungsbedürftiges Gebäude direkt am Ortseingang ist Makel im Ortsbild
- Außensanierung des Brechhauses (Anstrich, Dach und Tore) wird gewünscht
- Zudem sollte die Abwasserpumpstation in Abstimmung mit der Nutzbarkeit/Zugänglichkeit (Zugang durch große Fahrzeuge o.ä.) begrünt werden

3. Hauptstraße

- Problem laut Dokumentation: schnelle Ortseinfahrt und aufgrund des fehlenden Gehsteiges Gefahrensituationen zwischen Fußgängern und motorisierten Verkehrsteilnehmern
- Wunsch des Vorstandes und der Anwohner: ein gepflasterter Gehsteig auf der nördlichen Straßenseite durch den gesamten Ort, von der ersten Scheune im Osten bis zur letzten Grundstückszufahrt im Westen;
- von Bordstein bis zur Grenze der Grundstücke wäre genügend Raum vorhanden um Gehweg bauen zu können
- Vorhandene Betonrinnensteine müssen dabei erneuert werden, ein Eingriff in die Fahrbahn wird dafür notwendig; Fahrbahn ist komplett in Ordnung, wurde vor einigen Jahren aufgrund der Kanalsanierung erneuert
- Wenn Gehweg gebaut wird, ist auch teilweise die Sanierung der südlichen Randbereiche erforderlich, marode Betonflächen können entsprechend gepflastert und Randeinfassungen werden

4. Ortsmitte Berndorf

- Waaghäuschen ist ungenutzt, Randbereiche komplett versiegelt, gesamte Ortsmitte nur wenig begrünt
- Abriss des Gebäudes mit anschließender Platzgestaltung wird gewünscht; Platz mit Sitzbank, Gemeinde-Infotafel, Zeitungskasten und ansprechender Begrünung, auch Unterstand war im Gespräch
- Eingriff in die Fahrbahn wäre nicht dringend erforderlich

5. Kreuthweg

- Flurweg ist durch starke Setzungen und Abbruchkanten gekennzeichnet
- Kompletter Neuausbau mit Asphaltdecke zur Erschließung der Feldflur wird gewünscht

6. Privatweg

- Problem: unbefestigt, dadurch starke Staubentwicklung
- Weg führt komplett über Privatgrund
- Möglicherweise kann Teilbereich des Weges zum Erreichen des Weihers bzw. zur Pflege und Unterhaltung des Weihers über Bodenordnung öffentlich gemacht und dann entsprechend befestigt bzw. ausgebaut werden

7. Ortsbeleuchtung

- Wie in Obersulzbach teilweise nicht ausreichen und unpassend im Ortsbild, Erneuerung gewünscht
- Förderung über ALE nicht möglich, wird Maßnahmen Gemeinde/Dritter zugeordnet

8. Landwirtschaftliche Umgehung

- Zur Entlastung der Ortsdurchfahrten, in der Dokumentation beschrieben
- wird nicht mit in Maßnahmenliste aufgenommen, da vorhandene Grünwege ausreichen

Nächste Schritte:

- Erstellung Maßnahmenverzeichnis und Karte zum Dorferneuerungsplan

Aufgestellt: Neustadt a.d. Aisch, 28.05.2014
Annett Pfützenreuter